



All'attenzione del
Sindaco del Comune di Carrara
Dott. Francesco De Pasquale

All'attenzione del
Dirigente settore Urbanistica
Arch. Michele Bengasi Fiorini

Carrara, 07 gennaio 2021
prot. ARCH 01/2021
prot. OING-MS/01/2021
prot. GEOM 01/2021

**OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DEL P.O.C.
(Piano Operativo Comunale) Adottato con Del. C.C. n° 60 del 06/08/2020
pubblicata sul B.U.R. Toscana n° 39 del 23/09/2020,**

I Sottoscritti:

Giusti Arturo,

email dell'Ordine: ordine@architettimassacarrara.it

Nadotti Stefano,

email dell'Ordine: segreteria@ordineingegnerimassacarrara.it

Marrazzo Tiziana,

email del Collegio: segreteria@collegiogeometri.it

Nella loro qualità di Presidenti degli ordini professionali degli Architetti, Ingegneri e Collegio dei Geometri di Massa Carrara, in rappresentanza di tutti i loro professionisti, nel principio di collaborazione connesso al ruolo svolto, hanno provveduto a redigere il seguente documento, elaborato con la collaborazione dai propri iscritti, che esprime, valutando singoli aspetti del piano operativo, i contributi e le osservazioni a carattere generale su tutte le aree del territorio comunale ed in maniera puntuale su alcuni articoli delle NTA, al fine di apportare un miglioramento al piano stesso a favore di tutta la collettività.

Ritengono che una dialettica ed un confronto sulla normativa proposta non possa che portare un contributo qualificato alla realizzazione di una pianificazione che risulterà determinante sull'economia e le sorti del territorio.

Tale documento, condiviso dagli ordini professionali e dal collegio, viene inviato all'amministrazione comunale entro i termini previsti, prorogati al 07/01/2021, per la presentazione delle Osservazioni, per essere dalla stessa preso in considerazione e valutato.

Le osservazioni sono svolte per capitoli e paragrafi come seguono:

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

- PREMESSA

Il piano, ad **una prima visione generale**, risulta presentare una discreta impostazione di base con una sufficiente impostazione urbanistica; ne traspaiono infatti alcune idee di città, di standard urbani, una qualche volontà di tutela del territorio (almeno per alcune parti) ed un certo sforzo per cercare di attuare una prima forma di pianificazione rivolta al non consumo di suolo ed alla conservazione e valorizzazione dell'esistente.

Addentrando nell'**urbanistica** del piano, però, la sempre più attenta lettura svela via via diverse scelte incongruenti con i principi sopra richiamati: tanti elementi di dettaglio non confacenti con un corretto ed equilibrato assetto del territorio e dunque molteplici criticità, sia urbanistiche che ambientali ed edilizie, le quali collidono con la fragilità e la delicatezza di questo territorio (queste ultime dimostrate ormai, ahinoi, dai tanti accadimenti dolorosi che hanno martoriato la popolazione negli ultimi anni e che lo stesso piano riconosce nei suoi elaborati di analisi e di accompagnamento).

L'analisi di dettaglio (non banale e laboriosa per come è fatto lo stesso piano) ci svela effettive e puntuali previsioni di questa nuova pianificazione che dimenticano, o addirittura stravolgono, gli intenti di tutela del territorio e di ridotto consumo di suolo e che generano criticità in termini di resilienza, di sostenibilità e di adeguatezza dell'assetto ambientale e territoriale delineato.

In questo quadro la stessa **struttura del piano** ne è risultata molto (forse troppo) articolata, talora cavillosa e farraginoso, talché appunto i principi generali, come detto in via preliminare condivisibili, si perdono nei singoli interventi, nelle specificità delle previsioni e nell'articolazione delle varie discipline di intervento.

Le osservazioni che si vanno a descrivere di seguito atterranno pertanto sempre ai caratteri generali della pianificazione ed agli interessi pubblici collettivi che la pianificazione urbanistica deve inquadrare e soprattutto deve privilegiare, anche laddove, si porteranno ad analisi casi specifici e puntuali.

- ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Partendo dalla generale **classificazione del territorio in zone urbanisticamente omogenee** (classificazione obbligatoria dettata dal D.M. 1444/1968), si rilevano le seguenti osservazioni.

Anzitutto **manca la classificazione di tutto il territorio comunale di costa**, che comprende, da ovest ad est: l'area tra il Parmignola e la Fossa Maestra (in parte attuale camping), tutto l'arenile con il tessuto degli stabilimenti balneari fin anche all'attuale parcheggio sull'area ex lamiera NCA, l'intero Porto e l'affaccio a mare tra le foci di Carrione e Lavello.

Rileviamo sia una grave carenza del piano che una omissione rispetto agli obblighi del D.M. 1444/1968. Sebbene infatti le parti più rilevanti, come l'arenile ed il porto, siano soggetti a

strumenti di pianificazione specifica, quali il piano particolareggiato dell'arenile ed il piano regolatore portuale, non pare possibile, e tantomeno opportuno, escluderli dalla classificazione urbanistica generale, la quale può, e deve, dare le previsioni generali di destinazione d'uso per un ordinato assetto ed un equilibrato sviluppo del territorio comunale.

Riteniamo pertanto che tutta la fascia di arenile con il tessuto degli stabilimenti balneari debba essere classificata in Zona F (per attrezzature di interesse collettivo) come peraltro già era nei precedenti piani regolatori comunali, che l'area portuale vera e propria, ossia quella oggi effettivamente in uso per lo scalo commerciale, possa essere classificata in Zona D (insediamenti per impianti industriali produttivi o assimilati) mentre parte dell'area portuale non strettamente commerciale ma più turistica possa essere classificata anch'essa come zona F di attrezzature di interesse collettivo (si vedano ad esempio le aree per il proposto water-front e per la passeggiata di ponente e comunque tutte le parti più turistiche), e che infine, quale scelta significativa e coerente con le volontà di ridotto consumo di suolo e di riqualificazione ambientale del territorio comunale, l'**area tra le foci di Carrione e Lavello** sia classificata parimenti come zona F (per attrezzature di interesse collettivo) al fine di potervi attuare nel futuro quel parco lineare costiero, il cui progetto preliminare era già stato redatto da Legambiente e donato alla città anni fa, così che si possa costituire un ambito di reale mitigazione e compensazione ambientale dell'infrastruttura portuale e che la costa del Comune di Carrara possa avere un vero riqualificato e raro affaccio sul mare.

Sempre su questa parte di territorio, in affaccio sul mare, in totale assenza di classificazione in una delle zone omogenee suddette, rileviamo invece la presenza della classificazione di **Zona B** (parti del territorio urbano edificate con densità di almeno un ottavo della superficie fondiaria) in due puntali situazioni costituite da:

Lotto sede dell'Autorità Portuale, con gli attigui piccoli edifici compresi tra le due strade di accesso all'ingresso di ponente del porto (via A. Salvetti);

Foce del Carrione una perimetrazione afferente (pare) un nuovo sistema infrastrutturale viario però totalmente inesistente nello stato di fatto, entrambe peraltro poi soggette al P.R.G. Portuale. Appaiono queste delle situazioni veramente strane, e certamente delle non trascurabili incongruenze che **devono essere corrette** nel senso sopra indicato, tenendo conto che tali aree non devono essere ulteriormente edificate ne classificate di zona B.

Rimanendo nell'abitato di Marina di Carrara risultano indistintamente classificate nella Zona B, cioè nell'edificato urbano abbastanza denso: tutte le Pinete, il Parco Giardino Falcone e Borsellino con l'attiguo campo sportivo della Portuale, attualmente area verde, il POC destina a polo scolastico per scuole primarie, il Parco Puccinelli con tutta la fascia di aree verdi, parcheggi e attrezzature ludico sportive (piscine, tennis, ex cinema all'aperto) esistenti a margine del viale Vespucci, le quali, parimenti alla fascia di arenile, dovrebbero invece essere classificate quantomeno tutte come Zone F per attrezzature di interesse collettivo. Quanto sopra peraltro in evidente contrasto con la disciplina di articolazione degli ambiti territoriali dello stesso POC, la quale appunto riconosce le funzioni di spazi per servizi pubblici a verde, parco, giardini, impianti sportivi all'aperto.

Dalla cartografia di Marina si evidenziano una serie di **altre situazioni puntuali** che però riteniamo rilevanti in termini di incongruenza rispetto al reale tessuto urbano esistente e per un ordinato assetto ed un equilibrato sviluppo del territorio comunale, che di seguito si elencano:

- risulta privo di classificazione (“zona bianca”) il lotto dell’esistente struttura ricettiva Tenda Rossa, ancorché lo stesso sia tutto circondato dalla zonizzazione di tipo B;
- il plesso scolastico Giampaoli risulta interamente classificato in Zona B, mentre dovrebbe essere nella zona F di attrezzature collettive in cui rientrano le destinazioni culturali scolastiche educative; stessa situazione si rileva per la scuola elementare Giromini con l’attigua biblioteca e parco didattico;
- il quartiere compreso nel quadrilatero di strade tra via Bassagrande, viale Galilei, via Maestri del Marmo e via O. Fallaci risulta parte classificato in zona F e parte in zona B, in particolare risultano escluse dalla zona F: la chiesa, parte del plesso scolastico Buonarroti e degli edifici di servizio dell’ex campo profughi, l’asilo e la scuola materna con l’attigua pineta-parco, il parcheggio lato est del Campo Scuola. Si evidenzia pertanto che per le destinazioni d’uso in essere e previste l’intera area deve essere classificata come zona F per attrezzature collettive;
- risulta in Zona B l’impianto idrovoro presente in prossimità della foce della Fossa Maestra, mentre anche questa infrastruttura è di interesse collettivo e dovrebbe essere classificata come zona F;
- risultano tutt’ora presenti all’interno del tessuto residenziale di Marina Est lotti classificati come zona D ovvero industriali-produttivi, i quali sono invece per la gran parte dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati per tali destinazioni e si presentano ad oggi come del tutto avulsi dal tessuto urbano residenziale circostante oltre che come elementi di rilevante degrado, per i quali pertanto necessiterebbero previsioni di riconversione e di riqualificazione;
- stessa situazione si rileva all’interno del tessuto residenziale di viale Da Verrazzano dove permangono in zona industriale D tronchi di ex ferrovia e relative aree pertinenziali oggi dismessi e/o sostituiti dalla nuova linea di collegamento al porto.

Salendo verso l’interno del territorio comunale si rilevano le seguenti principali situazioni:

-Ambito di Anderlino, a cavallo del tronco ovest della S.S. Aurelia, si apprezza la restituzione del riconoscimento della zona agricola (E) per la gran parte del territorio aperto esistente, in quanto più volte ne è stato sottolineato l’importante valore paesaggistico e di connessione ambientale con la prima collina, ma anche l’interesse produttivo agricolo tutt’ora in essere e che coinvolge un paio di aziende agricole in attività nella zona, i quali invece sono stati minacciati dalla scellerata variante del 2014 al piano strutturale; però in questo quadro non si comprende, sotto il profilo del più corretto assetto urbanistico e della migliore tutela territoriale, la notevole frammentazione creata all’interno del territorio rurale, da zone classificate come B ovvero come edificato ad alta/media densità (classificazione che neanche corrisponde alla reale consistenza del tessuto edificato esistente, costituito prevalentemente da edifici singoli, mono-famigliari, di tipologie a ville, villette o casali isolati). Probabilmente anche in un caso come questo l’esclusione dal perimetro del territorio urbanizzato e l’applicazione di classi di intervento sull’edificato in territorio aperto costituirebbe la migliore pianificazione per un effettivo riconoscimento dei valori e delle necessità di tutela di quest’area. Si ritiene pertanto più adeguata, una classificazione di zona omogenea C che indica un tessuto edificato più rado e meno denso come quello presente nelle zone limitrofe. In questo ambito risulta classificato in zona B anche il campo da calcio/complesso sportivo di Fossone, mentre, per la sua natura ed effettiva destinazione d’uso, dovrebbe essere classificato in zona F di attrezzature di interesse collettivo.

- Area di Battilana, situazione analoga a quanto osservato per l'ambito di Anderlino si rileva anche in una parte dell'area in cui viene classificato in zona omogenea B un tessuto edificato che presenta caratteristiche urbane più proprie della zona omogenea C di minore densità edificata.

A questo proposito è da rilevare che secondo il POC adottato nel territorio comunale, non sarebbe presente alcuna zona omogenea C, ovvero di edificato a bassa densità, valutazione che si ritiene non corrispondere al reale tessuto edificato del territorio urbanizzato comunale, in quanto, come detto ad esempio per i casi sopra richiamati, sono presenti diverse parti che non raggiungono i limiti di densità della zona omogenea B, in particolare nelle parti di margine e di frangia del territorio urbano di pianura così come ai piedi della prima collina.

- Nell'ambito della collina Dervillè, viene perimetrato come zona A (centro storico) una grossa parte collinare ineditata che include come edificato la sola storica villa ed i relativi annessi. Si osserva che questa parte di territorio non presenta alcuna delle caratteristiche urbanistiche che consentano la classificazione di zona A, in quanto, pur rivestendo la villa carattere storico artistico, questa parte di territorio non è interessata da alcun agglomerato urbano, anzi è un'area per la stragrande parte ineditata con assoluta prevalenza di aree agricole e di aree di naturalità. Si ritiene debba essere completamente modificata la classificazione, riconducendola alla zona E propria del territorio rurale, fatto salvo il riconoscimento del valore storico della villa con i relativi annessi originali.

- Lascia dei dubbi sotto il profilo urbanistico la perimetrazione in zona A, centro storico, di tutto il centro città di Carrara, ivi compresi quartieri della parte più ad est / nord-est e della frangia ovest ai piedi della collina (a partire dallo stesso mercato coperto della Lugnola), i quali sono caratterizzati da costruzioni moderne e recenti per cui riesce veramente difficoltoso individuare le parti (come prescrive il D.M.) che "rivestano carattere storico, artistico di particolare pregio ambientale" o che "possano considerarsi parte integrante" con l'agglomerato storico più antico di Carrara.

- Una notazione particolare necessita da ultimo, ma non ultima per importanza, la **classificazione del bacino marmifero** a monte. Si evidenzia infatti che classificare in zona D (per impianti industriali o assimilati) indistintamente tutto il territorio montano interessato dalla presenza delle cave, comprendendovi anche crinali, cime, valli e canali, zone tutt'ora boscate, versanti più o meno vergini, sia inadeguato ad un corretto assetto del territorio oltre che pericoloso per i delicati assetti idrogeologici ed ambientali dell'area; si ritiene sarebbe più corretto e più aderente alla reale configurazione dei luoghi classificare in zona D solo le aree di cava vere e proprie ed i relativi ambiti pertinenziali, lasciando alla classificazione generale del territorio rurale le restanti parti di territorio, ancorché incluse nell'inquadramento legislativo regionale del bacino marmifero industriale, che però è cosa ben diversa dalle classificazioni e dalle previsioni urbanistiche. Di fondamentale importanza resta la tutela delle attività commerciali, turistico ricettive presenti in alcuni paesi a monte, quale ad esempio Colonnata, che essendo una realtà consolidata, conosciuta ovunque che catalizza una attività turistica redditizia per il luogo e per tutto il comune, che andrebbe regolamentata, sviluppata ed incentivata non solo nei paesi a monte. Un esempio di tale attrattiva può essere la produzione e la vendita del conosciuto lardo di Colonnata ma anche l'attività turistico ricettiva catalizzata dall'Accademia delle Belle Arti che ogni anno ospita il passaggio di studenti (che devono pernottare in alloggi minimi da reperire sul territorio) ed i laboratori artistici che ospitano ogni anno, artisti di fama internazionale che purtroppo sono solo di passaggio, mentre sarebbe auspicabile creare luoghi adatti per la loro

permanenza ed organizzare, in accordo con l'amministrazione, soggetti pubblici e privati, iniziative come mostre, convegni e attività legate al mondo dell'arte e della scultura, sviluppando ed avviando anche nuove iniziative legate al mondo del settore lapideo che non sia solo quello dell'estrazione e del commercio dei blocchi. Eventi come "Marble Weeks", rendono Carrara come uno dei territori Toscani più affascinanti, famoso in tutto il mondo per il suo marmo e le sue cave, dal mare ai monti, passando per il centro storico di Carrara fino ai laboratori di scultura. La programmazione urbanistica, che rappresenta la volontà dell'amministrazione comunale, dovrebbe guardare allo sviluppo anche di queste attività, quali mostre, momenti di approfondimento dedicati all'arte ed all'attualità ed occasioni di intrattenimento, che se correttamente avviate cambierebbero la realtà economica del territorio, volontà totalmente assente nei documenti del POC.

Situazioni analoghe si rilevano per la ex cava della Foce e per la ex cava cementeria di Torano, entrambe chiuse e dismesse da lunghissimo tempo e senza alcuno interesse di riapertura per attività estrattive o industriali, quindi di fatto non classificabili come zona D per impianti industriali. Nel caso della Foce lo stesso POC, nella disciplina del territorio, la prevede come "area di recupero ambientale" quindi con una evidente contraddizione rispetto alla classificazione urbanistica generale. Mentre nel caso della ex cementeria di Torano sono oggi solamente ancora presenti i vecchi manufatti in stato di totale abbandono, che potrebbero avere un certo interesse come archeologia industriale e che pertanto potrebbero essere oggetto di previsioni per il recupero/riconversione.

Per quanto sopra tutte queste scelte pianificatorie del POC appaiono molto banalizzanti e riduttive rispetto alla reale complessità ambientale di queste parti montane del territorio comunale.

Infine merita evidenziare l'**apprezzamento** per avere classificato in Zona F (per attrezzature di interesse collettivo) l'intero tracciato della ex Ferrovia Marmifera ed in Zona E (rurale-agricola) l'ambito di Battilana Fossa Maestra, in quanto classificazioni urbanistiche che potranno consentire, in una pianificazione strutturale e di dettaglio più attenta, una effettiva tutela e riqualificazione di questi ambiti.

- PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

È noto, che la perimetrazione del territorio urbanizzato sia **agganciata alle previsioni del Piano Strutturale** oggi vigente nella versione stravolta dalla **scellerata variante del 2014**, che ha appunto pesantemente intaccato proprio anche la definizione del territorio urbanizzato a discapito della salvaguardia del territorio rurale aperto, avendo inserito nell'urbanizzato porzioni del territorio comunale che **per nulla rispettano le caratteristiche essenziali dettate dalla legge regionale sul governo del territorio (L.R. 65/2014)**.

Però il POC, stante anche la scala di maggiore dettaglio territoriale a cui si riferisce, potrebbe meglio articolare e precisare la definizione del territorio urbanizzato nella direzione della maggiore tutela e dell'attuazione dei principi di non consumo di suolo e dunque di limitazione dei fenomeni espansivi del tessuto edificato (contenimento dello sprawl urbano). Diversamente il POC adottato pare ancora spingere per intaccare la frangia del territorio collinare e pedecollinare a confine con l'urbanizzato, invero con piccoli lotti ma collocati qua e là in tutte le diverse aree di confine, come sul margine sud di Fossola, in alcune parti di Fossone, nella zona di Bonascola,

dove si comprendono nel territorio urbanizzato territori di confine che non hanno nessuna delle caratteristiche previste dall'art. 4 della L.R. 65/2014, il quale stabilisce le condizioni inderogabili per la definizione del territorio urbanizzato. Infatti la legge regionale dispone in modo molto chiaro che *“il territorio urbanizzato è costituito (solo e soltanto) dai centri storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, dalle attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria”* (!). Tant'è che poi lo stesso POC all'interno della propria articolazione degli ambiti territoriali disciplina questi lotti, annessi “forzosamente” al territorio urbanizzato, all'interno dell'assetto ambientale come aree verdi o addirittura come “aree verdi di connessione e di filtro ambientale” (V5) quindi riconoscendo l'assenza di qualsiasi caratteristica riconducibile al territorio urbanizzato ex lege.

Dentro al territorio urbanizzato permangono ancora diverse aree di estremo pregio ambientale e di grande importanza per evitare la saldatura di una piastra urbanizzata unica su tutto il territorio di pianura e di fondovalle del Comune.

Tra queste merita rammentare tutte le aree agricole e le zone umide tutt'ora esistenti nell'area di Battilana Fossa Maestra, ma anche le aree aperte agricole pedecollinari di Anderlino ed a cavallo del tratto ovest della SS. Aurelia, fino alle aree agricole residuali tra Avenza e Marina e di Villa Ceci; tutte assolutamente prive di quelle caratteristiche essenziali che la legge regionale prescrive per potere essere classificate come territorio urbanizzato.

In questo quadro **si apprezza un primo sforzo fatto dal POC** per potere almeno salvaguardare parte dei valori ambientali e paesaggistici attraverso l'articolazione dell'assetto ambientale di piano, che definisce dalle “aree agricole della pianura” (V3.4) alle “aree verdi di connessione e di filtro ambientale” (V5) fino al riconoscimento della presenza di “aree agricole umide” (V4); e dunque si può apprezzare la volontà del POC adottato per avere cercato di contenere forme di edificazione inappropriata che avrebbero intaccato aree di pregio o di valore ambientale, ma anche si materializza ulteriormente l'evidente contraddizione pianificatoria oggi in essere nel sistema degli strumenti di governo del territorio del Comune di Carrara ed il palese contrasto con le disposizioni di legge vigenti.

In tale situazione si ritrovano anche molte aree circostanti i paesi a monte, nei quali le aree di valore ambientale che lo stesso POC definisce come “aree di corona dei borghi montani” sono talora inserite all'interno e talora all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, non si capisce in base a quali valutazioni di merito o parametri oggettivi, peraltro sovente con un perimetro del territorio urbanizzato non appoggiato a elementi fisici o geografici certi ed identificabili in sito, cosa questa che può generare problemi e contenziosi in sede di applicazione della norma (si vedano le cartografie di Codena, Bergiola, Colonnata). Addirittura a Gragnana, Castelpoggio e Noceto il perimetro del territorio urbanizzato comprende porzioni degli ambiti che lo stesso POC definisce come “aree a prevalente naturalità” (V2) quindi in assoluto contrasto con le disposizioni di legge per la definizione del territorio urbanizzato e la distinzione del territorio rurale (art. 64 L.R. 65/2014).

Richiamando una osservazione già mossa per le zone territoriali omogenee, bisogna anche qui sottolineare l'incongruenza dell'inserimento nel territorio urbanizzato della ex cava della Foce; come già evidenziato sopra, questa parte del territorio non ha alcuna caratteristica oggettiva ed ai sensi di legge, per potere essere inserita nel territorio urbanizzato, in quanto non ha lotti edificati,

non ha destinazione d'uso urbana, è priva di urbanizzazione primaria ed è una porzione di territorio montano isolato interamente inserito all'interno dello stesso assetto ambientale di piano delle aree definite a prevalente naturalità (V2); quindi con evidente palese contrasto rispetto alle disposizioni normative vigenti (artt. 4 e 64 della L.R. 65/2014).

- L'ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Come rilevato nella precedente osservazione sulle **criticità della perimetrazione del territorio urbanizzato**, l'articolazione degli ambiti territoriali del piano adottato ha senza dubbio il pregio **di cercare di porre alcuni rimedi o di provare ad attuare alcune previsioni tampone**, per mitigare le incongruenze e gli impatti negativi di una definizione "abnorme" del territorio urbanizzato, come detto dettata nelle sue linee generali dal vigente piano strutturale del comune. Ciononostante, anche all'interno del territorio urbanizzato l'articolazione degli ambiti di piano presenta alcune situazioni che devono essere osservate.

Partendo dalla costa ritroviamo **ancora la mancanza di una previsione di ambiti territoriali per la gran parte del territorio costiero comunale** (come già si osservava al paragrafo "zone territoriali omogenee" la mancanza di classificazione in termini di zone urbanistiche omogenee). Infatti, al di là di tutta la fascia di arenile per la quale si rimanda allo specifico piano attuativo, manca ancora un segnale chiaro ed incontrovertibile del governo del territorio comunale sulla parte preponderante oggi occupata dall'infrastruttura portuale vera e propria o divenuta nel tempo demanio portuale. Questa parte interessa in pratica il 50% del territorio costiero del Comune di Carrara ed è interessata dall'infrastruttura principale del territorio comunale: non è concepibile che il governo del territorio comunale non fornisca indirizzi, indicazioni, interazioni con la pianificazione portuale specifica che la legislazione prevede appunto per i porti di rilevanza nazionale. La pianificazione comunale ovviamente dovrà intervenire in un quadro più generale: di rapporti tra territorio, i suoi abitati, i suoi ambienti nell'interfaccia con l'infrastruttura portuale, affinché tutti questi elementi possano essere debitamente valutati e declinati dallo specifico piano regolatore portuale. Ma non può essere totalmente assente e delegare ad altra forma di pianificazione specialistica. Le stesse N.T.A del POC adottato, dedicano al Porto un solo articolo di 16 righe (l'art. 81) nel quale si formulano solamente enunciazioni generiche e di principi generali senza alcuna declinazione attuativa. Nel caso specifico del porto di Marina vi è poi tutta una partita più o meno aperta dedicata ad interventi di "water-front" e di presunta interfaccia porto-città (si pensi a tutte le aree della passeggiata di ponente, già ora di grandissima rilevanza turistica e fruitiva per il territorio comunale), sui quali pare assurdo che il Piano Operativo Comunale non dia indicazioni, previsioni e prescrizioni, o peggio, come è nel POC adottato, di fatto ne disconosca l'esistenza senza una reale interfaccia tra POC e progetto Waterfront, nonostante i contributi al riguardo presentati dagli Ordini professionali all'Amministrazione Comunale durante l'incontro del 30/07/2018.

In questo quadro si osserva che **una criticità particolarmente rilevante è il mantenimento ancora nella mera classificazione di "area di circoscrizione portuale" tutto l'affaccio a mare compreso tra le foci di Carrione e Lavello**. Riteniamo invece questa una parte di territorio molto rara e pertanto di notevole valore paesaggistico ed ambientale, in quanto è di fatto l'unico affaccio a mare libero ad oggi rimasto su tutta la costa. Affaccio che deve costituire un elemento di riqualificazione importante e caratterizzante del territorio costiero comunale, ma anche di

compensazione e mitigazione ambientale dell'infrastruttura portuale/industriale, e che come tale deve rientrare nelle previsioni di un piano operativo comunale che seriamente voglia attuare i principi di non consumo di suolo, di valorizzazione dell'esistente, di tutela del territorio. Mentre nel POC adottato si osserva ancora **una forte subalternità alla pianificazione/programmazione di settore che discende dal solo piano regolatore portuale**. Così facendo, ad oggi, una parte importantissima per il territorio comunale e per l'abitato di Marina, pari a circa il 50% dell'affaccio a mare del territorio comunale, è privo di una pianificazione urbanistica: **vi è una rinuncia al governo del territorio** e per questa importante e rilevante parte di territorio costiero comunale **viene sancita una delega in bianco alla sola pianificazione di settore in capo all'Autorità portuale con lo strumento del piano regolatore portuale**, il quale per istituzione non persegue le finalità di corretto assetto urbano e di migliore tutela del territorio comunale.

Direttamente collegata a quanto sopra osservato, rileviamo **la situazione della foce del Carrione**. Si apprezza la previsione fatta dal POC per cui l'intera asta idrografica del Carrione sia classificata come "area verde di connessione e di filtro ambientale" (V5), ma per tale previsione il Carrione finisce a monte del ponte sul viale da Verrazzano, **come se questo sistema idrico-ambientale non avesse una foce**: uno sbocco a mare! Perché lì, per il POC adottato, finisce l'area verde connessa al fiume, mentre la foce del fiume viene fagocitata dall'infrastruttura portuale, essendo ricompresa dal POC nell'indistinta classificazione della "area di circoscrizione portuale". Dunque l'articolazione ambientale della principale asta idrografica del territorio comunale **manca di qualsiasi previsione rivolta alla messa in sicurezza ed alla riqualificazione ambientale della sua foce**, ma anche, proprio per come è stato strutturato il POC adottato, manca della sua naturale continuità ambientale; tutti elementi che possono ingenerare gravi situazioni di rischio per il territorio e la popolazione qui insediata. Peraltro nella cartografia è indicata anche l'inesistente copertura del tratto di mare al di là della foce, evidentemente destinato al nuovo ingresso camionabile al porto, quasi a suggerire la necessità della sua futura realizzazione attraverso questa specifica scelta progettuale. Questa ampia copertura, unita ai ponti stradale e ferroviario esistenti, aggraverebbe senza alcun dubbio la criticità idraulica dello sbocco a mare. Infatti, per quanto possano essere fornite assicurazioni sul suo dimensionamento (adeguato alle piene cinquecentennali?), non va dimenticato che questo si riferisce sempre alle sole portate liquide e pertanto non considera le portate solide (di fondo e flottanti), cioè proprio quelle che, in occasione degli eventi meteorici eccezionali, provocano l'ostruzione totale o parziale della sezione idraulica. Non è superfluo ricordare che tale riduzione dell'efficienza idraulica dello sbocco a mare comporterebbe un drastico incremento del rischio alluvionale per tutta l'area di Marina. Tale previsione equivarrebbe a pianificare consapevolmente le future alluvioni di Marina

Proseguendo nelle articolazioni del territorio all'interno del tessuto edificato risultano poco chiari i criteri oggettivi e le valutazioni di merito con le quali siano state individuate **tutte le aree "verdi non edificate" (VR) o "private scoperte" (PR)**, in rapporto a diverse reali situazioni di fatto. Soprattutto nella fasce di pianura e pedecollinare, ma in particolare a Marina, tra Marina e Avenza e nell'abitato di Avenza, **la perimetrazione di tali aree parrebbe molto inferiore all'effettivo stato di fatto**, si vedano ad esempio aree individuate in tutto l'abitato di Marina ed all'interno del tessuto edificato più recente di Avenza, dove i lotti perimetrati sono veramente un numero esiguo a fronte di una situazione reale significativamente differente, essendo buona parte

di Marina e di Avenza a medio-bassa densità edificata, e sono piazzati in situazioni che paiono abbastanza casuali, non essendo in tutto dissimili da molte altre aree presenti, anche attigue, che però vengono escluse da questa articolazione (VR/PR).

Per questa articolazione degli ambiti una **notazione particolare deve essere rivolta al territorio compreso tra l'abitato di Marina e la via Covetta**, nello specifico le aree a margine delle vie Bulderini, Dei Corsi, Siena, Arezzo. Qui sono di fatto presenti situazioni molto al limite della classificazione di territorio urbanizzato, riscontrandosi un edificato sparso e discontinuo con notevoli aree di pertinenza ed aree residuali agricole di un certo interesse paesaggistico ambientale; mentre si riscontrano caratteri molto attinenti al territorio rurale come definiti dal Capo III della legge urbanistica regionale n. 65/2014 quali ad esempio quelli degli "ambiti periurbani" definiti dall'art. 67. Ragioni per cui si ritiene potessero essere più confacenti le articolazioni proprie dell'assetto ambientale previsto dal POC, quali "le aree agricole della pianura" (V3.4), "le aree agricole umide" (V4) "le aree verdi di connessione e di filtro ambientale"(V5) quest'ultima in piccolissima parte già riconosciuta anche dal POC adottato, fino a "la residenza della campagna urbanizzata" (V6), ed in questo senso ci pare confacente la previsione fatta dal POC in questa parte di territorio per due aree di orti urbani.

Nell'articolazione territoriale degli ambiti attinenti la residenza si osserva che sovente le perimetrazioni attinenti i diversi ambiti urbani non corrispondono, o mal corrispondono, al reale stato dei luoghi, ed alla effettiva configurazione del patrimonio edilizio esistente. Sono molteplici i casi: sparsi in tutto il territorio urbanizzato, dal centro città a Marina. Se ne possono qui indicare solo alcuni a titolo esplicativo; ad esempio a Marina, sia nella parte est che ovest, vengono riconosciuti dal POC come appartenenti al tessuto de "i borghi e gli addensamenti lineari storici" diversi condomini o edifici unifamiliari del tipo a villetta di moderna costruzione come: in via Cairoli, via Savonarola, via Garibaldi (qui anche l'edificio che a Marina è noto come il "grattacielo" in quanto palazzo più alto di Marina), fino alle vie Dei Mille e Cavallotti e l'intero quadrilatero tra via Maggiani e via Venezia formato solo in parte da un tessuto urbano più storico ma per la gran parte da un tessuto recente di non alta densità fatto da case singole e piccoli condomini, ma anche i moderni edifici circostanti il Parco Falcone Borsellino, oppure sempre a Marina il mancato riconoscimento di alcuni edifici storici presenti in affaccio sul viale Cristoforo Colombo (all'angolo con via Modena) erroneamente inseriti nel tessuto de "la residenza in aggiunta"; o ancora in centro città di Carrara, dove anche qui vengono identificati come "i borghi e gli addensamenti lineari storici" molti edifici recenti (condomini e abitazioni singole) ad esempio nella zona di Monterosso. Stante la diffusione di queste inesattezze, che comportano poi distorsioni nell'applicazione della disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio, si chiede dunque una puntuale revisione di tutte queste articolazioni rispetto al quadro previsionale adottato ed una loro più esatta aderenza alla reale configurazione dei tessuti urbani esistenti.

Anche laddove è stato definito l'ambito urbano de "la città antica e i centri generatori", a titolo ancora di esempio, si segnala che nel caso di Marina il "centro generatore" più antico è storicamente dimostrato essere quello del piccolo tessuto edificato tutt'oggi presente nel tratto di via Nazario Sauro compreso tra le vie Lunense e Fiorillo (quella che un tempo appunto a Marina chiamavano "via delle capanne" in quanto il primo insediamento sulla costa dietro la duna litoranea abitato da pescatori e marinai) che però il POC non riconosce come tale. Ma stessa situazione si presenta in centro città a Carrara, dove è noto che "il centro generatore" sia stato

identificato dagli storici nel piccolissimo tessuto urbano di Vezzala (poco a monte dell'attuale centro storico ed alla confluenza dei due rami del Carrione che scendono da Torano e da Colonnata), non riconosciuto però come tale dal POC.

Nell'articolazione degli ambiti territoriali per la produzione, prevista dal POC, **una attenzione molto particolare deve essere rivolta alle “aree produttive del Carrione”**, in ragione della loro assoluta rilevanza per gli aspetti ambientali, idrogeologici e di sicurezza idraulica. Tali aree sono perimetrare nelle cartografie di piano, sono normate dall'art. 76 della N.T.A. ed interessano tutta l'asta idrografica del Carrione: dai fondovalle a monte fino in pratica alla foce del fiume attraverso tutti gli insediamenti di pianura del territorio comunale. Si osserva che la normativa adottata non prescrive la necessità di riqualificazione e di eventuale delocalizzazione per gli impianti produttivi/industriali di maggiore impatto con il conseguente obbligo di messa in sicurezza idraulica dei siti, ma solamente “promuove” in via generale “la riqualificazione funzionale ed ambientale del contesto” ricalcando pedissequamente le previsioni del vigente piano strutturale. Parimenti la normativa del POC non fornisce prescrizioni concrete rivolte a reali interventi di riqualificazione ambientale e di messa in sicurezza idraulica, ma elenca solamente enunciazioni di massima e principi generali (comma 3 lett. a, b, c, art. 76). Si ritiene questa una grave carenza del POC proprio per la estrema delicatezza di queste parti del territorio (dimostrata a più riprese dagli eventi calamitosi succedutesi). Particolare riguardo ad esempio dovrebbe essere posto per le aree collocate a monte: dove le criticità ambientali e di sicurezza idraulica, ma anche l'estraneità di questi insediamenti rispetto al contesto geografico fisico, sono più salienti, oppure alle aree presenti dentro Villa Ceci. Si ritiene pertanto che all'interno delle aree produttive del Carrione potrebbero essere distinte quelle di maggiore impatto ed a maggiore rischio e conseguentemente graduata una normativa più di dettaglio, rivolta alla effettiva messa in sicurezza ed a una più concreta riqualificazione ambientale.

Nell'articolazione degli ambiti territoriali per il **bacino marmifero** si deve riprendere la valutazione mosca con l'osservazione sulle zone territoriali omogenee. **L'indistinto rimando ai piani attuativi dei bacini estrattivi**, senza che venga definita neanche una minima articolazione del territorio montano, palesa anche qui **una rinuncia del POC alla pianificazione urbanistica ed al corretto governo di questa parte del territorio comunale**. Si ritiene pertanto che **sarebbe stato più opportuno, e confacente alla reale configurazione del territorio, la definizione di una prima articolazione ambientale e territoriale** anche di questo particolare ambito, **che tenesse conto delle aree di cava vere e proprie e dei relativi ambiti pertinenziali o di sviluppo**, quelle effettivamente in attività o per le quali siano realisticamente prevedibili attività estrattive (ad esempio desumibili dai piani di cava autorizzati), **con distinzione di tutte quelle porzioni che invece non sono e/o non potranno mai essere oggetto di concrete attività estrattive**, quali (come già sopra indicato) **crinali, cime, zone boscate o di naturalità**, ma anche **versanti tutt'ora vergini nei quali non sono presenti risorse marmifere o comunque giacimenti commercialmente sfruttabili**, i quali oggi ricadono comunque negli areali indicati per i piani attuativi dei bacini estrattivi. Anche qui, pertanto, le scelte pianificatorie, o meglio le non scelte di pianificazione urbanistica, adottate dal POC appaiono banalizzanti e riduttive rispetto alla reale complessità ambientale di queste parti montane del territorio comunale.

Osservazione meritano anche le articolazioni degli ambiti ed i relativi assetti ambientali che interessano i **paesi a monte**; in quanto sovente paiono avulse dal reale contesto e lontane da vere prospettive di tutela dell'integrità territoriale di questi nuclei. Ad esempio nell'articolazione

degli ambiti afferenti il paese di Colonnata non si capisce perché nel territorio aperto a sud dell'abitato vi sia la classificazione di "aree di corona dei borghi montani" (V3.3), che si ritiene corretta rispetto al reale contesto cui si deve fare riferimento, mentre nella parte a nord dell'abitato sia stata imposta la classificazione di "aree agricole di collina" (V3.2) senza che nella realtà di fatto sia presente questa differenziazione: anzi i due territori sono in tutto analoghi e tutto il territorio circostante il borgo sia molto omogeneo e necessiti delle medesime previsioni di assetto e di tutela.

- USI, MOBILITA' E STANDARD URBANISTICI

Una carenza molto pesante, ed ormai cronica per il territorio comunale di Carrara, è **il deficit, accumulato negli anni trascorsi, di adeguati standard urbanistici primari**: afferenti essenzialmente alle **dotazioni di verde pubblico, di spazi pubblici di ritrovo e socializzazione all'aperto, di parcheggi, e di idonee sezioni stradali in particolare capaci di contenere in sicurezza non solo il traffico veicolare ma soprattutto la mobilità pedonale e ciclabile**. Queste carenze si ritrovano un po' ovunque nel territorio comunale: nelle parti più antiche per le ovvie ragioni di strutturazione storica dell'edificato, ma anche nelle parti di più recente edificazione e soprattutto in quei quartieri caratterizzati da tutto quell'edificato a medio-bassa densità costituito da tipologie edilizie più o meno sparse: a villette, schiere e piccoli condomini. Il POC adottato con i suoi documenti di analisi e di accompagnamento, conferma nelle linee generali una tale situazione; ma nella sua articolazione urbanistica e nella parte previsionale **non si rilevano scelte e strumenti pianificatori efficaci per porre seri rimedi a tale grave deficit**, anzi con talune scelte, come quelle per certi "ambiti ed aree di trasformazione", pare si possa incrementare tale criticità.

Si osserva ad esempio che anche il POC adottato, come già precedenti strumenti di governo del territorio comunale, al fine di raggiungere i livelli dimensionali di legge per lo standard del verde pubblico (pari a 9 mq per abitante), continua a sopperire alla carenza di questo standard andando a reperire superfici per il verde pubblico sovente ricavate su aree pubbliche marginali e su porzioni verdi di risulta, e per lo più non fruibili, come: margini stradali, interspazi della viabilità e simili. Risulta così tuttora carente una pianificazione organica e funzionale dedicata proprio al verde pubblico. Si evidenzia che il verde urbano è oggi probabilmente lo standard urbanistico principale per la resilienza di una città e per il contrasto ai cambiamenti climatici che proprio maggiormente colpiscono le aree urbane (si pensi alle bolle di calore estive o alle bombe d'acqua negli eventi di pioggia).

In questo quadro anche la cronica e diffusa carenza di adeguati standard stradali nel territorio urbano non trova particolari soluzioni o indicazioni nel POC adottato.

In particolare risulta mancante l'individuazione di un sistema organico di percorsi ciclabili che siano in rete con i diversi nodi della mobilità (treno, mezzi pubblici, principali aree parcheggio) e siano connessi alle funzioni urbane preminenti, quali: in primis i servizi per l'educazione e l'istruzione, e a seguire i poli commerciali, le più frequentate aree turistiche o per svago sport tempo libero, fino ai quartieri di maggiore densità abitativa. Il POC adottato segnala solamente alcuni tracciati ciclabili (Ciclovía Tirrenica, percorsi esistenti ed alcune sporadiche connessioni di progetto) senza però individuare un vero sistema di mobilità alternativa che abbia come riferimento principale la ciclabilità e la pedonabilità.

La fattibilità di percorsi ciclabili è demandata al concorso per il progetto del recupero della ex Marmifera che nella pianificazione non viene riportato, come non si comprende perché lungo l'Aurelia ove (lato mare) esiste una apposita pista ciclabile inutilizzata, non sia stata nuovamente prevista, anche se in prossimità su via Massa Avenza esiste la via Francigena.

Così come sul viale XX Settembre la pista ciclabile sia prevista solo per piccoli tratti e non è stata potenziata su tutto il tratto da san Ceccardo al mare.

Parimenti anche per lo standard dei parcheeggi pubblici, il POC non fornisce indicazioni o previsioni idonee, ed anzi al fine del raggiungimento dei livelli minimi dimensionali di legge indica in modo estemporaneo spazi parcheggio residuali quali quelli lungo strada sparsi un po' ovunque all'interno del tessuto edificato ed in strade secondarie o interne di quartieri già caratterizzati da una alta densità abitativa e dalla concentrazione di funzioni urbane, nelle quali semmai necessiterebbe una riqualificazione della sezione stradale rivolta alla promozione ed alla sicurezza della mobilità ciclabile e pedonale oltre che alla maggiore vivibilità dello spazio pubblico, come ad esempio casi all'interno di Marina in: via Venezia, via Garibaldi, via Cavallotti, via Muttini e via Fiorillo.

In termini di usi del territorio urbanizzato e di standard urbani, **una riflessione a parte e particolare deve essere posta anche su tutta la vastissima area tutt'oggi occupata dal complesso fieristico della "IMM-Marmomacchine"**. L'area è veramente vasta, soprattutto in termini urbanistici se rapportata all'abitato di Marina, si pensi che assomma di fatto alla superficie di tutti i quartieri compresi tra via Cavallotti e via Dei Mille. La riflessione deve essere mossa sull'ormai attuale **"cronico" sotto-utilizzo dell'area e sulle prospettive di ulteriore sotto-utilizzo negli anni a venire**; questione dunque che **non può lasciare indifferente una corretta pianificazione del territorio e conseguenti sagge scelte urbanistiche/politiche**, riteniamo proprio in relazione alla pesante carenza di standard urbanistici pubblici che attanaglia tutto il territorio comunale e l'abitato di Marina per parte sua. **Marina e il territorio comunale in generale non si possono permettere il "lusso" di un potenziale tale spreco di spazio urbano**, per di più in disponibilità pubblica. Dunque crediamo che un ripensamento sugli usi di questa vasta ed importante area sia doveroso, non certo per abbandonare le funzioni fieristiche, ma per **ricercare nuove modalità legate alle attività di expo in linea con le esigenze dei tempi attuali e degli sviluppi futuri, e liberare così spazi per ulteriori usi, anche in un mix di funzioni urbane maggiormente idonee a qualificare il tessuto insediato di costa e a reperire quegli spazi per gli standard urbanistici primari e secondari di cui il territorio comunale è carente o bisognoso**; si vedano appunto le necessità di: scuole, spazi sportivi, aree verdi.

- VILLA CECI

Una osservazione specifica deve essere rivolta all'ambito interessato da Villa Ceci, proprio per la rilevanza territoriale ed ambientale, ma anche testimoniale storica, che riveste per il territorio comunale, soprattutto per la parte di pianura. **Villa Ceci costituisce infatti uno dei più vasti tra i rari spazi verdi, ancora ineditati, scampati all'urbanizzazione intensiva che ha caratterizzato lo sviluppo della fascia costiera negli ultimi decenni.** È di fatto ad oggi l'unico territorio rurale che consente la separazione tra gli abitati di Marina ed Avenza e che evita la saldatura dei tessuti urbani in una unica piastra edificata. È così inoltre una delle ultime importanti testimonianze degli originali assetti insediativi di questo tratto di pianura costiera.

L'area, denominata "Villa Ceci", è stata un tempo interessata da una vasta tenuta agricola che si estendeva anche oltre gli attuali confini territoriali; sono ancora presenti sull'area manufatti rurali, ed in particolare alcune case coloniche adibite un tempo alla gestione agricola dell'area; l'area è caratterizzata in particolare dalla presenza della villa padronale di pregevole architettura ottocentesca con annesso parco-giardino dagli elevati connotati estetico-paesaggistici; la restante superficie dell'area è oggi prevalentemente a verde ma in parte tuttora coltivata (sono infatti operative alcune attività agricole le quali tra l'altro in certe giornate vendono direttamente i loro prodotti con un chiosco sulla via Covetta proprio a fianco dell'antico ingresso alla tenuta). L'originale area della tenuta agricola è stata interessata dal passaggio del tracciato della autostrada A12, che l'ha divisa fisicamente in due parti: una a monte ed una a valle dell'autostrada stessa, le quali da un punto di vista ambientale mantengono comunque una certa unitarietà ed una oggettiva uniformità.

Un territorio con tali caratteristiche risulterebbe rientrare pienamente da una parte in quelle **"aree rurali intercluse che qualificano il contesto paesaggistico..."** e dall'altra in quegli **"ambiti periurbani" del "territorio rurale"** puntualmente **definiti e disciplinati dagli artt. 4, 64 e 67 della legge regionale sul governo del territorio n. 65/2014**, in forza dei quali **non può essere considerato "territorio urbanizzato"** (o peggio urbanizzabile).

In questo quadro sorgono **dubbi circa il fatto che tale ambito possa essere classificato come zona urbanistica omogenea F (per attrezzature di interesse collettivo)**, probabilmente sotto il profilo della zonizzazione urbanistica generale dovrebbe rientrare nella zona E (rurale). In conseguenza si ritiene **non confacente l'articolazione dell'assetto ambientale fatta dal POC secondo cui tutta l'area di Villa Ceci viene classificata come "spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" (S3)**, in rapporto proprio ai reali caratteri ambientali territoriali dell'area ed alle necessarie esigenze di tutela, come sopra richiamati. Sulla base dell'assetto ambientale previsto dal POC, risulterebbe più confacente ai reali caratteri ambientali di questa parte del territorio la classificazione delle **aree agricole della pianura (V3.4)** a cui si assocerebbe per l'edificato sparso esistente nell'ambito l'identificazione della residenza della campagna urbanizzata.

Si ritiene che **la previsione di attrezzature a parco per il gioco e lo sport apra alle possibilità di costruzione di tutte quelle forme di urbanizzazione primaria e secondaria che scardineranno l'integrità territoriale ed ambientale di questo ultima area verde rurale rimasta tra i vasti sprawl urbani di Avenza e Marina.**

Si apprezza l'intento di acquisire l'area al patrimonio pubblico, avendola inserita nell'elenco dei vincoli di esproprio, ma se ne osserva l'estrema difficoltà di attuazione: vuoi per l'estensione, vuoi per i beni che vi insistono (prima tra tutti la villa storica), vuoi non ultimo per la complessità di gestione e di mantenimento.

Si ritiene pertanto che la pianificazione urbanistica di questa parte di territorio debba essere prioritariamente impostata sulla tutela dell'integrità ambientale e dei valori paesaggistico testimoniali dell'area, in rapporto soprattutto al fatto che è il principale territorio aperto, ineditato, verde, all'interno di una vasta ed impattante conurbazione costiera. Tutela attuabile attraverso anzitutto il mantenimento dei caratteri di ruralità e dunque sostanzialmente con forme di gestione agro-ambientali che svolgano il ruolo anche di presidio per la sicurezza idro-geologica (si rammenta che nell'evento alluvionale del novembre 2014 questa parte di territorio non urbanizzato ha fatto da vera e propria spugna ed ha così contenuto l'inondazione di Marina);

una gestione agro-ambientale che vada congiunta alla promozione culturale educativa, per la quale, qui si, possono essere previste realtà pubbliche o pubblico-private.

La villa storica e la sua area di immediata pertinenza, si osserva che **deve essere** classificata come nucleo storico, non potrebbe essere altrimenti, ovvero in **zona urbanistica A**, mentre nel POC adottato è stata classificata in zona B (corrispondente al normale tessuto edificato denso) esempio zona Dervillé.

Un ultimo aspetto (non ultimo per importanza) da osservare, al fine di una reale salvaguardia dei valori ambientali paesaggistici storici di Villa Ceci, sono **le zone produttive industriali presenti sul margine est dell'ambito**. Queste aree hanno già in parte intaccato l'integrità dell'ambito di Villa Ceci e sono impattanti rispetto ad una corretta tutela ed una appropriata gestione di questa parte del territorio comunale. Il POC adottato le perimetra tali e quali nello stato attuale e ne prevede di fatto il completo mantenimento. La normativa di POC uniforma queste aree a tutte le altre "aree produttive del Carrione" e non prevede prescrizioni particolari. Si ritiene invece che dovrebbe essere riconosciuta una specificità per questa situazione, in ragione appunto del valore ambientale dall'attiguo ambito di Villa Ceci, e pertanto la normativa di piano dovrebbe disciplinare le necessità di **delocalizzazione o di trasformazione ad usi compatibili** e definire le esigenze e le prescrizioni per la riqualificazione di queste aree produttive.

- AMBITI E AREE DI TRASFORMAZIONE

Tra le aree previste di nuova edificazione, in particolare tra quelle di una certa rilevanza, si devono porre osservazioni per le seguenti nuove edificazioni.

"IC.14" e "IC.15": localizzate **in fronte all'attuale ingresso di levante del porto sui due piazzali attualmente in servizio per manovra e sosta allo stesso porto**. Risulta la **previsione di nuovo costruito per complessivi 3.750 mq di superficie edificabile ad uso di residenza, direzionale e commercio**, ripartiti su due lotti di totali 12.600 mq.

Si ritiene questa **previsione molto critica in termini urbanistici**; in quanto va a collocare un **notevole aumento del carico urbanistico ed insediativo** proprio in una **zona già molto densa** ed allo stato di fatto **con carenza di adeguati standard urbanistici**, come è Marina centro ed est. Altresì si colloca in una **zona di elevato rischio idrogeologico (anche se non rilevato dalle carte del POC)**, nella quale un così rilevante aumento di tessuto edificato può comportare l'aggravio delle **condizioni di criticità dell'edificato esistente**. Le previsioni di questo intervento vanno a creare una nuova polarità urbana, in termini di commercio, che danneggia il tessuto edificato esistente, come per le osservazioni presentate per la previsione del progetto nel lotto 3 delle autorità portuali (water-front). Peraltro infine si vanno a collocare delle residenze proprio a pochi metri in faccia al complesso portuale industriale. In questo quadro, a fronte proprio della rilevanza di nuovo costruito, appaiono **inutili anche le previste prescrizioni per la formazione di spazio pubblico-piazza e verde: ridotti a delle strisce strette a margine delle viabilità esistenti**.

Si ritiene che, viste le effettive condizioni e le reali necessità di questa parte del territorio comunale, apprezzando l'idea di dismettere dall'utilizzo portuale le attuali aree, sia opportuno e necessario destinarle a standard urbani per la città, quali: verde, parcheggio, sosta, aggregazione, viabilità pedonali e ciclabili, anche quale filtro urbano e mitigazione ambientale dell'antistante struttura portuale rispetto ai circostanti quartieri.

“**IC.9**” costituita dall’ormai annosa **questione dell’ex Mediterraneo**; in cui, rispetto alla scheda norma adottata, si osserva solamente che risulta **mancante** (sia nella tavola grafica che nel testo normativo) **la ricostituzione del giardino/verde pubblico già esistente all’angolo tra il viale XX Settembre e la via Genova**, per il quale dovevano essere stati presi precisi impegni già nella previgente convenzione urbanistica.

Infine si segnalano gli interventi “IC.12” e “IC.13”, poiché evidenziano che nell’area di Battilana si continua a densificare quella piastra urbana a destinazione produttiva artigianale posta proprio a fianco di una delle aree residuali agricolo rurali che dovrebbero invece andare a costituire uno degli elementi di riqualificazione ambientale degli ambiti territoriali della pianura alluvionale.

AREA TRA AUTOSTRADA E VIA COVETTA: TAVOLE 4-5 DELLA “DISCIPLINA DEL TERRITORIO”

Area tra Autostrada e Via Covetta: l’area come di vede nelle Tavole della “Disciplina del Territorio” è una area che è stata trattata a macchia di leopardo, cioè ci sono distinzioni di aree che devono rimanere verde privato e altre residenziali, senza un disegno preciso o unificato, ma solo perché libere da edifici. In particolare secondo le Norme del POC vengono distinte in aree che ricadono in zona VR.B (art.64) cioè in “aree verdi non edificate”, mentre le aree circostanti edificate ricadono in R7.B; c’è una evidente discriminazione del territorio, che porta solo a impedire ai proprietari delle aree a verde l’utilizzo delle proprie aree, senza determinare una omogeneità del territorio, ma semmai non di far sì che alcune aree restino abbandonate o inutilizzate allo scopo. Invece compaiono aree destinate ad attività sportiva non attualmente presenti.

Si reputa necessario rivedere la zona, tenendo conto della effettiva situazione dei singoli lotti, come in alcuni casi si tratta di aree troppo piccole per un uso agricolo, di nessun interesse per un utilizzo orticolo per la proprietà e i familiari che svolgono altra professione, al contrario una esigenza abitativa che potrebbe trovare in quel contesto giusta espressione con contestuale rivalutazione dell’area sotto il profilo di conservazione e valorizzazione dell’ambiente anche sotto un profilo filologico. In ultimo appare inconcepibile come in ossequio alle normative più recenti possano esistere, in “un contesto che si vuole più naturalizzato possibile”, delle aree sportive che per impatto ambientale delle installazioni, immissioni di luce, rumori, ecc, confliggono con il principio di rispetto ambientale e/o naturalizzazione dei luoghi.

- AREE PRODUTTIVE -

Riguardo alle destinazioni produttive di cui al capo 2, si rimarca la inconcepibile miopia rispetto alle attività economiche e produttive espressa sin dalla relazione illustrativa, con una evidente presa di distanza dalla gestione dei processi di sviluppo, che non trova riscontro nelle finalità a cui dovrebbe tendere una contemporanea pianificazione urbanistica.

Emblematica è la frase presente nella relazione illustrativa a pagina 9 dove si dice: *“Turismo e cave, sicurezza e servizi, riqualificazione e compensazione, occasioni di lavoro e qualità della vita non sono termini per i quali è sempre possibile trovare una sintesi.”*

Da questa frase emerge tutta la limitazione della capacità di analisi, di indirizzo ed all’atto pratico di progettazione tecnica, evidente dal considerare i processi di sviluppo limitati a due

soli settori economici, all'incredibile antitesi tra "*occasioni di lavoro*" e "*qualità della vita*", alla stralunata antitesi tra sicurezza (?) e servizi (?), come se tutto quanto relativo alle tre dimensioni della sostenibilità non fosse mai esistito, ed in ultimo all'abbandono della dimensione pianificatoria in funzione di una dichiarata difficoltà di sintesi dei problemi.

Gli indirizzi di pianificazione che si può provare ad estrarre dalla lettura del piano rispecchiano questa volontà politica di inazione, il piano pare limitarsi a fissare lo stato attuale come visto da un soggetto estraneo alle esigenze del territorio con l'aggravante di una visione limitata e male interpretata dei due settori economici evidenziati nella frase emblematica di cui sopra.

L'unione della visione limitata con una applicazione "casa per casa" di specifiche norme particolari, già applicata al resto del tessuto urbano, riportata ai contesti produttivi, porta a evidenti situazioni di no-senso dal punto di vista urbanistico.

Il caso più emblematico, dei molti che si possono evidenziare, che salta all'occhio dalla lettura delle tavole di piano, è l'applicazione a tappeto alla maggior parte delle aree individuate produttive della cosiddetta Piastra produttiva specializzata P2 della categoria b2, sia che allo stato attuale ricadano in tale specifica tipologia di uso, sia che ci si riferisca ad aree che sono già state sottoposte a pianificazione di dettaglio da parte della stessa Amministrazione Comunale, con la firma di convenzioni, la cessione di aree per la realizzazione di urbanizzazioni, la realizzazione delle urbanizzazioni da parte del Comune, ecc..

Peraltro risulta evidente come le limitazioni imposte dalla categoria b2 rispetto alla destinazione d'uso e il sottostante corollario specificatorio normativo, sono in palese contrasto con gli "obiettivi" del piano relativamente al consumo di territorio e cozzano grandemente con una possibilità di promuovere lo sviluppo imprenditoriale ed occupazionale.

La categoria b2 infatti recita: "*b2 · piazzali e depositi di materiali lapidei, con o senza lavorazione*"

Per chi avesse avuto occasione di osservare il territorio carrarese ed in generale Apuo versiliese, sarebbe stato evidente come un "*piazzale e deposito di materiali lapidei*", oltre ad essere una attività soggetta ad un grande consumo di superficie e di grande impatto visivo/ambientale, viceversa ha una ricaduta occupazionale modestissima bastando per la gestione dell'attività in termini minimalistici al massimo di 2 addetti, un gruista e un assistente al carico/scarico.

E' altrettanto ovvio che nell'ipotesi di utilizzo della stessa superficie in termini imprenditoriali più ampi prendendo ad esempio una area di 5000 mq e realizzando anche un indice fondiario anche più modesto di quanto indicato in altri ambiti del piano si può passare facilmente dai 2 ai 30 addetti che in termini di ricaduta occupazionale e sociale è un salto di scala enorme.

In sintesi la limitazione della visione ad un solo specifico settore imprenditoriale ed ad una sola specifica modalità di utilizzo delle aree, comporta una ingiustificata limitazione al tessuto produttivo ed imprenditoriale generale, limitandone le possibilità di sviluppo in termini di capacità produttiva, possibilità di impresa, creazione di adeguati livelli occupazionali e di corretto bilanciamento tra le dimensioni sociali/economiche/ambientali.

Peraltro la stessa rigida articolazione in sotto articolazioni e sottocategorie applicata pedissequamente a contesti già esistenti, senza possibilità di operare trasformazioni in aree comunque a destinazione produttiva, e le relative specificazioni tecniche di dettaglio, limitano fortemente le possibilità di insediamento di nuove imprese o di ampliamento e consolidamento delle esistenti, a tutto vantaggio dei territori limitrofi, dove possibilmente tali idiosincrasie siano

superate, con un sicuro spostamento delle attività economiche in altre aree, al di fuori del Comune di Carrara.

In merito poi all'applicazione tecnica urbanistica delle norme di piano specifiche nelle varie articolazioni/sottoarticolazioni/categorie/sottocategorie/classi, non si può non notare, con un certo imbarazzo ed un forte rammarico, una superficiale esplicitazione di concetti in termini che non trovano riscontro in altri contesti consimili. Uno per tutti l'esplicitazione del secondo e terzo comma del punto 3 dell'art. 77 delle NTA che mostra un ingiustificato travisamento della tecnica urbanistica relativa alle aree produttive, oppure l'inattuabilità delle previsioni di cui al punto 5 dello stesso articolo ove nell'applicazione "casa per casa" del piano ci si ritrovi così classificata un'area libera.

In estrema sintesi **si richiede la revisione completa del sistema delle aree produttive e delle norme tecniche sottese**, che tenga conto in primo luogo degli impegni pregressi e delle linee di sviluppo del territorio già avviate dalla Amministrazione Comunale ed in secondo luogo della molteplicità delle esigenze del territorio, anche in termini imprenditoriali ed occupazionali anche per la piccola impresa.

NELLE NTA L'ARTICOLAZIONE DELLA PRODUZIONE

art. 27 ...omissis

1. La disciplina della classe 6, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva può comportare la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti, così come definite dalle disposizioni regionali, in particolare sono consentiti:

- a) interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi, con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi, con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella originaria ed il raggiungimento di un'altezza massima di 10,50 ml.;
- b) in alternativa alla sostituzione edilizia di cui alla precedente lett. a, sono consentite le addizioni volumetriche agli edifici esistenti con destinazione d'uso industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi con incremento fino al 20% della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo.

2. Agli edifici in classe 6 che il P.O. individua nell'ambito della produzione diffusa (P4), per gli interventi di sostituzione edilizia e di addizione volumetrica si applicano i limiti dimensionali di cui al successivo art. 79.

3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia sono consentiti a condizione che sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere almeno una classe energetica superiore a quella obbligatoria per legge.

Testo normativo riassuntivo articoli da 75 a 80

All'interno dell'ambito P1 - le aree produttive del Carrione (art. 76) - non è ammesso alcun incremento di Superficie Coperta. Tale ambito è assegnato alle aree produttive attualmente presenti lungo l'asta del torrente Carrione dove si promuove "prioritariamente le attività legate alla produzione artistica, ai laboratori d'arte, a gallerie d'arte, a funzioni culturali o verso le funzioni di servizio alle attività produttive, showroom, spazi espositivi, foresterie e servizi per l'ospitalità temporanea, servizi ricreativi, palestre e simili".

All'interno dell'ambito P2 - le piastre produttive attrezzate (art. 77) – sono ammessi interventi edificatori con un limite del 40% di Rc. Tale ambito è assegnato alle aree industriali attrezzate con incentivazione della produzione manifatturiera. Il comma 4 prevede la possibilità di nuova edificazione produttiva negata dal fatto che la classe di intervento 6 specifica per le aree produttive, non prevede la possibilità di nuove edificazioni.

Vengono inoltre previste le seguenti disposizioni normative:

- *nelle aree P2 poste lungo il Viale Zaccagna sono ammesse anche le funzioni commerciali, limitatamente agli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28, della L.R. 62/2018 e s. m e i. (concessionari autoveicoli, motocicli e simili)*
- *per le aree P2 poste lungo la strada Aurelia e la via di Nazzano, sono da privilegiare le destinazioni Direzionali e di servizio, tanto che non devono osservare il predetto limite del 20%, mentre non sono consentite le attività industriali e artigianali nella sotto-categoria b2 - depositi e lavorazione del marmo*
- *Le attività industriali per le quali il P.O attribuisce la destinazione d'uso b2 - piazzali e depositi di materiali lapidei - gli interventi per la classe 6 consentono ampliamenti fino ad un massimo del 30%, della SE esistente, per un'altezza massima di 12 ml. subordinato alle compensazioni ambientali di cui al precedente Titolo IV e all'introduzione di barriere verdi di adeguata consistenza a confine con altri ambiti, residenziali e no.*

L'ambito P3 è specifico e limitato all'area retroportuale. L'art. 78 delle N.T.A. adottate, concede interventi finalizzati agli scopi attuali dell'area.

All'interno dell'ambito P4 – gli edifici della produzione diffusa (art. 79) - sono ammessi interventi edificatori con un limite del 50% di Rc. Tale ambito viene concentrato prevalentemente lungo il Viale Galilei nel tratto fra l'Aurelia e l'ingresso del casello autostradale. Altri lotti sono presenti, a macchia di leopardo, lungo l'Aurelia nel tratto Baudoni-Esselenga. Vengono inoltre previste le seguenti disposizioni normative:

- *Le attività per le quali il P.O attribuisce la destinazione d'uso b2 - piazzali e depositi di materiali lapidei - gli interventi per la classe 6 consentono ampliamenti fino ad un massimo del 30%, della SE esistente, per un'altezza massima di 12 ml. Subordinato alle compensazioni ambientali di cui al precedente Titolo IV e all'introduzione di barriere verdi di adeguata consistenza a confine con ambiti, residenziali e no.*

Infine, l'ambito P5 – le aree miste dei servizi e del commercio (art. 80) – che comprende le aree del territorio caratterizzate dalla presenza pressoché esclusiva di edifici non residenziali e tessuti specializzati a prevalenza commerciali. Pertanto, oltre agli insediamenti commerciali di media e

grande superficie di vendita esistenti (Esselunga e Coop di Avenza, centro Tuscania sempre ad Avenza), vengono ricompresi in tale ambito anche altre piccole realtà dislocate sul territorio.

Dalla lettura **dell'art. 27**, emerge un'enorme disparità fra gli ambiti P1, P2, P3 e P5 rispetto all'ambito P4 al quale viene data la possibilità di applicare, agli interventi di sostituzione e di addizione volumetrica, i limiti dimensionali di cui all'articolo 79 a differenza degli altri ambiti (P1, P2, P3 e P5) ai quali viene limitata l'operatività alla Superficie Edificata (SE) esistente che potrà essere incrementata fino ad un massimo del 20%. Il dettato normativo, per di più, non specifica se l'incremento consentito sia fattibile qualora l'edificio abbia già raggiunto la propria saturazione (Rc max) o nel caso in cui tale addizione comporti il superamento del Rapporto di Copertura (Rc) stabilito nelle specifiche normative d'ambito. Tuttavia, visto l'art. 124, comma 1, della L.R. 65/2014 (Interventi sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale) che prevede che **“in ogni caso l'edificazione complessiva garantisce un adeguato rapporto tra le superfici coperte e gli spazi liberi nel lotto di pertinenza”**, si può ritenere che il parametro Rc max non possa essere superato con conseguente limitazione dell'intervento al raggiungimento del valore massimo assentito dalle N.T.A. per ciascun ambito. Questa incertezza che dovrà essere chiarita dal pianificatore, non esula tuttavia da una valutazione generale della norma e, soprattutto, delle impostazioni date al nuovo strumento di pianificazione che vede privilegiare un ambito (P4) rispetto agli altri settori della produzione industriale e artigianale.

L'art. 124, comma 1 della L.R. 65/2014 - *Interventi sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale* - prevede un'incentivazione della superficie edificabile a titolo di primarietà *“per gli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale, ricadenti in aree con destinazione d'uso produttiva”*; premialità che, nel caso specifico, è stata interamente indirizzata a favore di una sola sotto-articolazione che viene premiata con un indice Rc maggiore degli altri e con la possibilità, in caso di una pre-esistenza, di poter comunque saturare il lotto contrariamente, ad esempio, all'ambito P2 che dovrà legare tale possibilità alla Superficie Edificata esistente.

Per di più, si rileva la mancata previsione dell'art. 124, comma 3 della L.R. 65/2014, che concede ulteriori incentivazioni sulla base del raggiungimento di determinati requisiti secondo il modello adottato per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 1245 del 28.12.2009. Criteri che potevano essere utilizzati addirittura come punto di partenza per le previsioni edificatorie degli ambiti produttivi che avrebbe garantito un effettivo recupero del territorio basato su progetti concreti volti alla salvaguardia ambientale e, anche, ad un aumento del livello occupazionale. Premiare esclusivamente un ambito rispetto ad altri non appare il modo migliore per risolvere il sistema produttivo del Comune di Carrara.

In attuazione dell'art. 22 del PS - *graduale rilocalizzazione delle attività industriali incompatibili*, il nuovo strumento urbanistico prevede, in località Avenza, tre ambiti di trasformazione, AD.1-AS, AD.2-AS e AD.3-AS, posti in adiacenza della stazione ferroviaria, che, in cambio di aree residenziali, prevedono la delocalizzazione di tre aziende lapidee. Non entrando nel merito sulle motivazioni che hanno spinto il pianificatore a individuare tali ambiti come punto di partenza per la delocalizzazione delle industrie incompatibili con tessuto urbanizzato, si ritiene che una norma generalizzata sul principio di perequazione e compensazione per il settore del lapideo, eventualmente estendibile anche al settore industriale/artigianale, che incentivi i titolari d'azienda a richiedere al Comune lo spostamento

delle attività particolarmente disagiate, in termini di localizzazione e di condizioni ambientale (viabilità insufficiente, attività particolarmente rumorosa, ecc.), in altre aree, avrebbe permesso ai soggetti realmente interessati di promuovere con l'Amministrazione una trattativa per la delocalizzazione della loro azienda.

In cambio di un credito edilizio di natura premiale, la compensazione traslativa dovrà prevedere, oltre alla cessione a titolo gratuito al Comune dell'area di partenza, regole perequative per un'equa determinazione di diritti edificatori compensativi, urbanistici ed economici. Relativamente alle aree industriali poste lungo il Torrente Carrione, trattandosi in via generale di aree ricomprese nel rischio idrogeologico, in caso di delocalizzazione, si potrebbe ipotizzare il versamento, a favore del Comune, di un contributo economico da impiegare nella messa in sicurezza idrogeologica del torrente stesso o di altri reticoli idrografici.

Si evidenziano inoltre delle contrapposizioni normative da chiarire in quanto, mentre l'art. 27 (classe 6) prevede ampliamenti massimi del 20% della SE esistente fino ad un massimo di 200 mq, gli articoli 77 – ambito P2 – e 79 – ambito P4 – prevedono, per le aree destinate a piazzali e depositi di materiali lapidei (b2), un ampliamento massimo del 30% della SE esistente. In considerazione che tutti gli ambiti P2 e P4 individuati nelle tavole del P.O., riportano una classe d'intervento 6, sorge spontaneo chiedersi quale intervento sia effettivamente realizzabile.

Si chiede

- 1) Chiarire se, nel caso di interventi di sostituzione edilizia e/o di addizione volumetrica, debba essere rispettato il Rapporto di Copertura di ciascun ambito.
- 2) Rivedere la distribuzione degli indici edificatori in modo tale da uniformarli e spalmarli su tutti gli ambiti produttivi. In particolar modo, dovrebbe essere riproporzionata l'addizione volumetrica da rapportare alle dimensioni del fabbricato esistente. Alla stregua di Comuni limitrofi, si potrebbe prevedere ampliamenti volumetrici come sotto indicato:
 - per unità immobiliari con SUL non superiore a 120 mq, ampliamento fino al 50% della SUL esistente;
 - per unità immobiliari con SUL compresa fra 121 mq e 200 mq, l'ampliamento del 50% fino alla soglia dei 120 mq è incrementabile del 20% per le quote di SUL eccedente;
 - per unità immobiliari con SUL compresa a 201 mq e 600 mq l'ampliamento ottenibile fino ai 200 mq è ulteriormente incrementabile del 10% per le quote di SUL eccedente;
 - per unità immobiliari con SUL superiore a 600 mq l'ampliamento è ulteriormente incrementabile del 5% della quota di SUL eccedente i 600 mq.
- 3) Promuovere inoltre la delocalizzazione delle industrie incompatibili col tessuto urbano, introducendo in via generale il principio di perequazione e compensazione per il settore del lapideo, ed eventualmente per quello industriale/artigianale, in modo tale da incentivare i titolari d'azienda a richiedere al Comune di esercitare lo spostamento in altre aree delle attività particolarmente disagiate in termini di localizzazione e di condizioni ambientale (viabilità insufficiente, attività particolarmente rumorosa, ecc.). In cambio di un credito edilizio di natura premiale, la compensazione traslativa dovrà prevedere, oltre alla cessione a titolo gratuito al Comune dell'area di partenza, regole perequative per un'equa determinazione di diritti edificatori compensativi, urbanistici ed economici. Relativamente

alle aree industriali poste lungo il Torrente Carrione, trattandosi in via generale di aree ricomprese nel rischio idrogeologico, in caso di delocalizzazione, si potrebbe ipotizzare il versamento, a favore del Comune, di un contributo economico da impiegare nella messa in sicurezza idrogeologica del torrente stesso o di altri reticoli idrografici. Il tutto da realizzarsi secondo un Regolamento specifico e un'eventuale approvazione del progetto da parte della Giunta o del Consiglio Comunale.

- 4) Prevedere un'incentivazione volumetrica alle aziende che favoriscano l'aumento dei connessi livelli occupazionali, consentendo il miglioramento della sicurezza degli ambienti di lavoro e il rinnovo delle strutture in termini di adeguatezza funzionale, di qualità edilizia e di sostenibilità energetica ed ambientale sul modello APEA. Relativamente al settore lapideo, l'incentivazione potrebbe legarsi ad una maggior quota, cioè oltre il 50% già previsto dalla L.R. 35/2015, di materiale da taglio lavorato nella filiera locale con una premialità graduale in proporzione al livello di lavorazione proposto. Il tutto regolato da Regolamento specifico.
- 5) Chiarire le contrapposizioni normative tra l'art. 27 e gli articoli 77 e 79.

- L'ARENILE – articolo 62 comma 3 - classe di intervento prevista dal POC classe 4 senza aumento di Superficie coperta.

Sinteticamente l'articolato del POC, invalida il Piano dell'Arenile vigente, appellandosi alle direttive del PIT ed in particolare con scheda d'ambito 2, considerata in contrasto con il PPA vigente. Di conseguenza impedisce la modifica della sagoma e spalma la classe di intervento 4, molto restrittiva, su tutti gli stabilimenti e strutture turistico produttive del mare esistenti.

Per le seguenti motivazioni:

Da una rilettura della scheda 2 del PIT, si evince che la stessa non risulta in contrasto con il PPA vigente per cui non è giustificata la normativa restrittiva del POC per tutto l'Arenile.

A seguire un approfondimento normativo

Premesso che:

Nel Piano dell'Arenile tutta l'area perimetrata ed identificata come "1b1", quale zona soggetta a piano particolareggiato, come da perimetro di Piano strutturale '95, che divideva il territorio in unità territoriali organiche UTOE. Con variante del 22/01/2007 è stato approvato il P.P.A. dell'Arenile già approvato nel 2001. La stessa perimetrazione e gli interventi previsti da Piano attuativo vengono confermati dal RU '97 e Piano Strutturale vigenti, in approvazione quest'ultimo dal 2013. (Vedi Tav. Qp3, Qp4 Qp5).

Il Piano Strutturale vigente, NTA All. A Utoe 2 Arenile declama *“L'arenile rappresenta l'unico affaccio turistico-balneare della città. Esso dovrà caratterizzarsi per offrire un prodotto di qualità tale da competere con le contigue aree turistiche costiere.*

Il PS conferma gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica del PPA e prescrive;

“La qualificazione e potenziamento della principale direttrice pedonale del fronte mare (passeggiata) e riprogettazione del percorso storico della diga foranea come sua naturale conclusione;

- una offerta di servizi qualitativamente soddisfacenti migliorando la funzionalità e l'accessibilità dei luoghi;
 - per la "zona umida" fronte mare, posta alla foce della Fossa Maestra, la riqualificazione e potenziamento della principale direttrice pedonale del fronte mare.
- Nell'art. 56 "Le salvaguardie del PS", Il Piano fa salve le previsioni dei tre piani attuativi, tra cui il Piano dell'Arenile, deliberazione C.C. n8 del 22 /01/2007.

Il PIT Piano indirizzo territoriale, approvato nel 2015, con valenza di piano paesaggistico, descrive il nostro territorio nella scheda n° 2 "Versilia e costa Apuana".

Nella scheda, al punto 4.5 è prevista la salvaguardia dei varchi di accesso e delle visuali verso il mare dai viali, direttiva che riguarda anche il nostro tratto, per tutti gli altri punti riguardanti salvaguardie, si riferisce ad ambiti diversi, quali i paesaggi dunali, ancora presenti da Torre del Lago a Forte dei Marmi (punto 4.8). **Nell'allegato C "territori costieri", il PIT**, specifica per il litorale sabbioso Apuo Versiliese, tra i valori che costituiscono carattere significativo del sistema costiero, definisce l'arenile tra Marina dei Ronchi e Viareggio:

il sistema dunale di Forte dei Marmi, i complessi forestali litoranei della Versiliana, le aree umide comprese quelle del Carrione e le colonie antecedenti la guerra poste tra Marina di Carrara e Marina di Massa. **Non cita il litorale di Marina di Carrara in quanto non interessato da sistemi dunali o caratteri paesaggistici particolari.**

Per quel che riguarda il litorale del comune di Carrara sono citati in particolare: l'area umida lungo il Carrione e le colonie antecedenti la guerra poste tra Marina di Carrara e Marina di Massa.

Il PIT, nelle criticità e dinamiche, fa riferimento a Marina di Carrara per quello che riguarda la convivenza tra strutture ricettive ed infrastrutture portuali, quali impianti di stoccaggio delle merci che creano barriera alla fruibilità degli spazi a mare e visibilità della costa, **non parla di arenile e strutture balneari.** In particolare fa chiaramente riferimento alle aree limitrofe al porto, che ad oggi sono fuori dall'ambito del piano dell'arenile. Si evidenzia che il DPSS della Regione Liguria di recente approvazione, (delibera n°51 del 2019) che delimita le aree di interazione porto città, consente che le stesse siano pianificate dagli strumenti **u r b a n i s t i c i** **c o m u n a l i**.

Sempre nell'allegato C, il PIT, nelle direttive e prescrizioni, preserva valori storici ed ambientali, che ovviamente devono essere documentati, **ma nel nostro litorale non sono comunque presenti strutture di importanza architettonica, quali quelle liberty e decò, a cui fa riferimento la scheda del PIT, in riferimento alla Versilia.**

Il POC, pretende di definire l'assetto dell'area compresa tra il viale Colombo e il Viale Vespucci, area che è interna al perimetro del Piano dell'Arenile, dando destinazione all'area con evidenti errori di valutazione sulle strutture esistenti e con destinazioni d'uso, anche incompatibili con le direttive del PIT, che tutela le presenze storiche quali alberghi e cinema all'aperto. Risulta ad esempio incomprensibile la destinazione a parcheggio dell'albergo Tenda Rossa o destinazione impianti sportivi all'aperto sull'area del cinema e sul ristorante-albergo Papema.

Altra cosa incomprensibile è il **congelamento per tutti gli stabilimenti balneari**, escludendo qualsiasi possibilità di modifica della sagoma, con l'attribuzione di una classe di intervento 4,

spalmata indistintamente sia su tutte le strutture turistiche produttive che su tutti gli stabilimenti dell'arenile, che congela la situazione attuale, senza possibilità di completamento di progetti già avviati, senza tenere conto dell'importanza dello sviluppo economico della zona e della realtà economica rappresentata dalle strutture turistico produttive all'interno del piano Particolareggiato, impedendone uno sviluppo futuro.

Tutto ciò appellandosi alle direttive del PIT ed in particolare alla scheda d'ambito 2.

Conclusioni

Il Piano dell'arenile, anche se di approvazione precedente a quella del PIT, conteneva al suo interno valutazioni e prescrizioni volte alla tutela e valorizzazione, rispettando quello che lo stesso PIT chiede per il nostro litorale nella sopracitata scheda n°2. L'impostazione del PPA, si basa sulla fotografia delle strutture al momento della stesura, diversificandole in base all'impianto vagoni, ed edificio di testata, dando indicazione di intervento in base alla classificazione rilevata. Il nostro litorale non presenta strutture storiche **di importanza architettonica quali quelle liberty e decò citate dal PIT,** piuttosto sono strutture da riqualificare, al quale il PPA ha dato un impulso importante ad investimenti per la riqualifica, con prescrizioni specifiche sull'impiego di materiali rimovibili, quali il legno, dando la possibilità di ripulire da volumi eseguiti anche con materiali non idonei e da superfetazioni che chiudono la vista al mare.

Il Piano PPA, salvaguarda e prevede, varchi di accesso e visuali verso il mare dai viali litoranei come richiesto dalla scheda 2 del PIT punto 4.5. Negli interventi previsti di ristrutturazione edilizia ed urbanistica per gli stabilimenti, sono finalizzati al recupero della visibilità del mare e dell'impianto originario, seguendo gli schemi tipologici dettati dal piano.

Gli effetti del Piano, cominciano a vedersi negli ultimi anni, come spesso succede nell'efficacia di uno strumento urbanistico, ed il nostro litorale sta avviandosi verso quella qualificazione e potenziamento della principale direttrice pedonale del fronte mare, auspicata sia dal Piano Strutturale che dall'obiettivo 4 del PIT; **Il POC nell'art. 62 dedicato all'Arenile vanifica le prescrizioni del PPA adducendo una mancata coerenza con il PIT.**

Aree limitrofe al porto (fuori del perimetro PPA)

Se nel POC c'è una mancata corrispondenza con le direttive del PIT, è nel non aver normato le aree limitrofe al porto, fuori del perimetro del PPA, (come previsto da delibera 51/19) citate dal PIT come le vere criticità del nostro litorale. Un'occasione persa per il recupero di aree importanti per la città.

Si auspica pertanto una riflessione approfondita, ed una rilettura delle direttive del PPA, PIT e Piano strutturale, strumenti sovraordinati al PPA, **che porti ad una sostanziale modifica del POC all'art. 62 Arenile.**

IL PPA, dall'analisi fatta in precedenza, non risulta essere in contrasto con i piani sovraordinati, ma contiene già al suo interno, gli input della scheda 2 del PIT riguardo la sensibilità nei confronti del paesaggio e di conseguenza, non è da considerarsi decaduto.

Per una vera riqualifica del lungomare c'è bisogno di poter intervenire fino alla ristrutturazione urbanistica, come previsto dal PPA, confermando tutte le attuali previsioni del piano dell'arenile, con conseguente annullamento dell'attribuzione della classe 4, prevista dal POC.

ALTRE OSSERVAZIONI AGLI ARTICOLI DELLE N.T.A.

Si rilevano infine le seguenti osservazioni su specifici articoli della N.T.A. del piano:

Art. 5 - rapporto con i piani di settore - prevede:

Pur ribadendo il rapporto con i piani di settore, di fatto le NTA del POC non si coordinano con tali piani di settore con particolare riferimento al **piano dell'arenile**, il quale di fatto viene annullato e sostituito dalle norme del POC e dal piano regolatore Portuale al quale il POC delega tutta la pianificazione.

Art. 8 Distribuzione e localizzazione delle funzioni - comma 3 e

Art. 9 mutamento di destinazione d'uso - comma 3 - prevedono:

... omissis

3. In generale, gli usi ammessi all'interno del territorio urbanizzato sono quelli previsti da ciascun ambito urbano, di cui al successivo Titolo VIII, mentre per il territorio rurale si deve far riferimento al Titolo IX delle presenti Norme ed in particolare all'art. 86 – Usi compatibili degli edifici esistenti. Quando nelle Tavole del P.O., oltre al riferimento all'ambito urbano o rurale di appartenenza, è indicata anche una sigla riferita ad una specifica categoria funzionale o ad una sua sotto-articolazione, questa deve essere intesa come destinazione d'uso ammessa in via esclusiva. Laddove il P.O. indica la lettera riferita alla categoria funzionale principale è da intendersi che sono ammesse tutte le sotto-articolazioni ad essa riconducibili.

... omissis

... omissis

3. Quando nelle tavole o nelle Norme del P.O. è prevista o ammessa la categoria funzionale principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse. Ferme restando le limitazioni e condizioni disposte dalle presenti Norme del Piano Operativo e dalla relativa cartografia e fatta eccezione per i casi in cui il P.O. contenga previsioni specificamente riferite a singole destinazioni d'uso o sotto-articolazioni funzionali, il passaggio dall'una all'altra attività all'interno di ciascuna categoria funzionale principale di cui al precedente comma 1 è sempre consentito.

... omissis

Si osserva

La norma adottata, all'art. 8, comma 3, prevede che, nel caso di attribuzione da parte del P.O. di una specifica categoria funzionale o di una sua sotto-articolazione, questa è da intendersi in via ESCLUSIVA senza possibilità di alcun mutamento della destinazione d'uso assegnata. Tale volontà è ribadita al comma 3 dell'art. 9 che ammette, laddove il piano riporti la sola categoria funzionale principale, la possibilità di insediare tutte le sue sotto-articolazione senza, tuttavia, poter passare ad altra categoria funzionale, mentre, nel caso in cui il piano attribuisca

direttamente una sotto-articolazione specifica, non è neppure concesso il passaggio ad altra sotto-articolazione della medesima categoria funzionale principale.

Considerato che le tavole di piano, per le aree industriali, prevedono specifiche sotto-articolazioni per la quasi totalità degli ambiti individuati, ciò significherebbe un blocco totale del tessuto produttivo esistente che, il P.O., ha suddiviso in:

- b1 – attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione dei beni,
- b2 - piazzali e depositi dei materiali lapidei, con o senza lavorazione, inserendo in tale destinazione sia i depositi di materiali lapidei veri e propri, sia tutto il sistema produttivo del settore lapideo, composto dai laboratori e dalle segherie oggi presenti sul territorio,
- b3 – attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona.

Proprio il recupero delle volumetrie esistenti, viene indicato dal pianificatore quale fulcro per la riqualificazione e il rinnovo urbano del Comune di Carrara, pertanto, non appaiono chiare le motivazioni che hanno portato alla redazione di norme stringenti **in tema di cambio d'uso** che potrebbero limitare, se non addirittura impedire, il recupero di volumetrie industriali attraverso un uso differente. Vincolare un sito industriale ad un uso specifico, industria o lapideo che sia, non sembra il modo migliore per incentivare il recupero di aree dismesse o sottoutilizzate, esistenti e future.

Per di più, da un punto di vista urbanistico, tale variazione non comporterebbe un'oggettiva modificazione dell'assetto urbanistico ed edilizio del territorio, non incidendo sugli indici di edificabilità e sul carico urbanistico esistente.

Si chiede di modificare gli articoli 8 e 9 delle N.T.A. adottate, al fine di consentire sempre il passaggio fra le sotto-articolazioni b1, b2 e b3 all'interno della stessa categoria funzionale.

Art 9 - mutamento delle destinazione d'uso - comma 5 - prevede:

Cambio di destinazione d'uso con SCIA; non si reputa adeguato indicare sulle NTA del POC la tipologia di titolo abilitativo necessario agli interventi edilizi, già chiaramente indicati nella L.R. 65/2014.

Art. 13 – turistico ricettiva - comma 4 - prevede:

*Al fine di salvaguardare la qualità delle strutture per l'ospitalità e di una equilibrata distribuzione e localizzazione della categoria funzionale, il P.O. non ammette la trasformazione in **condhotel**, così come definiti dalla legge regionale, **delle strutture ricettive esistenti**.*

Tutto il comma è oggetto di osservazione

Si osserva e non si comprende perché non sia ammesso ciò che è previsto e consentito dalla normativa vigente di seguito riportata:

*Decreto Legge n° 133 del 12.09.2014, convertito in legge n° 164 del 11.11.2014 (ved. art. 31 – “**misure per la riqualificazione degli esercizi alberghieri**”);*

*Regolamento: D. P. C. M. N° 13 del 28.01.2018 - “**Definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel**”;*

Legge Regionale n° 86 del 20.12.2016 – testo unico del sistema turistico – (ved. art. 23 “condhotel”)

Regolamento di cui sopra: n. 47/R del 07.08.2018 (ved. art. 27 “requisiti dei condhotel”).

In particolare non si comprende se sia riferito solo alle strutture ricettive esistenti ed ammesso invece per quelle future (Hotel MEDITERRANEO e CARRARA MARBLE Hotel).

Si chiede di eliminare tutto il suddetto comma 4, attenendosi invece a quanto previsto dalla normativa vigente soprarichiamata. Ciò tenuto conto delle difficoltà gestionali di tali strutture ricettive.

Art. 18 - Dotazione di parcheggi per la sosta stanziale - comma 7

... omissis

7. La possibilità di concedere deroghe alla dotazione di parcheggio privato con conseguente reperimento di spazi di sosta su area pubblica (strade, piazze, parcheggi pubblici), da reperire comunque nel raggio di ml. 500, può essere valutata previa presentazione di idonea documentazione riguardante la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio che indichi:

- le SE delle varie attività interessate;*
- la superficie a parcheggio reperibile su area privata;*
- la superficie a parcheggio da reperire in area pubblica;*
- l'individuazione degli spazi di sosta in area pubblica da destinare al soddisfacimento della dotazione a parcheggio;*
 - valutazioni delle condizioni di traffico in funzione del tipo di strada, disciplina della circolazione, caratteristiche del traffico (veicolare, ciclabile, pedonale ecc.);*
- caratteristiche geometriche delle strade interessate o degli spazi di sosta individuati.*

... omissis

Si osserva

Ritenuto che l'istituto della deroga non risolva in alcun modo la carenza di parcheggi pubblici che lo stesso pianificatore espone nella relazione illustrativa del P.O., dove evidenzia una diversità distributiva dei servizi a livello territoriale che, a partire dal PRG del 1971, piano Piccinato, vengono concentrati sull'abitato di Marina e che hanno, al contrario, lasciato nelle condizioni attuali, la restante parte della città.

Partendo da tale presupposto, risulterebbe che la deroga ai parcheggi possa essere consentita esclusivamente in quella parte di territorio che, in passato, ha già goduto di “favori urbanistici” a discapito del restante territorio comunale. Per tale motivo, si ritiene che la monetizzazione delle aree a parcheggio privato, nel caso in cui sia accertata l'effettiva impossibilità, da parte del soggetto attuatore di raggiungere lo standard richiesto all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, possa consentire al tessuto urbanizzato di modificarsi e/o di espandersi senza con ciò rinunciare, come nel caso della deroga, a superfici a standard che, semplicemente, vedranno una realizzazione differita attraverso una pianificazione urbanistica che individui

soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, individuando, a scala urbana o territoriale, le aree ritenute di importanza strategica da inserire, di volta in volta, nel programma delle opere pubbliche. **Con apposito Regolamento Comunale**, dovranno essere stabili i limiti e le modalità operative per poter accedere alla monetizzazione delle aree a parcheggio, (graduata in funzione delle diverse parti del territorio e delle loro caratteristiche e delle eventuali loro condizioni di criticità e degrado) oltre alla quantificazione economica che equivalga al costo medio di realizzazione di un parcheggio pubblico comprensivo del relativo prezzo di acquisto.

Si chiede

Di introdurre la possibilità di monetizzazione delle aree a parcheggio nei casi di: Frazionamento, Cambio di destinazione d'uso, Ampliamenti di modesta entità, all'interno di qualsiasi ambito, sia esso civile, industriale o commerciale, individuato dal P.O. da regolamentarsi con apposito Regolamento Comunale.

Art 19 - Dotazione per la sosta di relazione - comma 2

... omissis ...

2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:

- mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti con introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;

- ampliamento della superficie di vendita di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

... omissis ...

Si osserva

Il comma 2 dell'art. 19, prevede che la dotazione a parcheggio per la sosta di relazione sia altresì prescritta in caso di ampliamento della superficie di vendita di un'attività commerciale al dettaglio, non specificando in maniera chiara ed inequivocabile le modalità applicative (intera superficie derivata, o dotazione differenziale?). **L'intento di questo piano sembra quello di attribuire alla collettività l'onere della ricerca di standard a parcheggio**, spogliandosi la pubblica amministrazione, con la redazione del piano adottato, di tale onere.

Si chiede

Di stralciare la previsione dell'art.19 per la sosta di relazione, che si ritiene non trovare applicazione in un territorio ove esiste già carenza di parcheggi pubblici e di aree da destinare a parcheggio pubblico, o comunque di eliminare dal calcolo della dotazione a parcheggio la sosta di relazione in caso di ampliamento di attività esistente.

Art. 23 - Classe 2 - comma 2 - prevede:

... omissis ...

b. la realizzazione di maggiori spessori del pacchetto di copertura, compatibilmente alla tipologia della gronda, fino ad un massimo di 0,15 ml, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, alle condizioni specificate al successivo art. 32, comma 3;

... omissis ...

Si osserva lo spessore stabilito in cm. 15 .

Si ritiene opportuno stabilire un maggior spessore per motivi di coibentazione e di ventilazione delle falde. La previsione della coibentazione non può limitarsi alle norme attuali ma dare la possibilità di prevedere sviluppi futuri in funzione delle sempre più restrittive norme sull'efficientamento energetico.

Si chiede pertanto di permettere la realizzazione in deroga di un pacchetto di copertura di maggior spessore, fino ad un massimo di **25 cm** posti sempre al di sopra del pacchetto strutturale di copertura.

Si sottolinea che tali norme non attengono all'urbanistica ma alla regolamentazione edilizia che può essere risolta con altri strumenti ed altre procedure.

Art. 23 - Classe 2 - prevede:

... omissis ...

Sono altresì ammessi il recupero dei sottotetti ai fini abitativicomunque osservando i limiti stabiliti per la presente classe 2 che non consente nuovi lucernari omissis

Mentre si autorizza l'utilizzo del sottotetto come da legge regionale 5/2010 si vieta l'apertura di nuovi lucernai. **Aria e luce devono essere sempre garantiti.** Pertanto si chiede di consentirli in aggiunta alle aperture su timpani, in caso di coperture a capanna, con il numero strettamente limitato al recupero/utilizzo del sottotetto consentito dalla normativa regionale, obbligandone la loro collocazione integrata alla copertura.

Art. 25 - Classe 4 – comma 2 - prevede:

*Oltre al riordino dei volumi pertinenziali consentita dalla classe 3, per la classe 4 è consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione di un volume accessorio aggiuntivo fino al 20 % del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque non superiore a 30 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE), compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi, **che mantengono la destinazione d'uso accessoria**, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e la realizzazione di volumi seminterrati o interrati con funzione accessoria alla residenza.*

...omissis

Si osserva l'entità dell'incremento consentito sopra evidenziato

Si reputa necessario prevedere un maggior incremento di nuova superficie edificabile.

Si chiede la realizzazione di un maggior volume accessorio aggiuntivo fino al **30 %** del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque non superiore a **36 mq.** di Superficie Edificabile (SE).

Si sottolinea che tali norme confondono strutture che non hanno valenza volumetrica sotto il profilo urbanistico con altre che hanno funzione volumetrica accessoria.

Art. 26 - Classe 5 - comma 1 prevede:

...omissis

Negli edifici residenziali, per le unità immobiliari comunque dotate di resede, addizioni volumetriche verso spazi liberi pertinenziali, fino a 25 mq. di Superficie edificabile (o edificata) – SE – per unità abitativa; l'altezza massima di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

...omissis

Si osserva l'entità dell'incremento consentito sopra evidenziato

Si reputa necessario prevedere un maggior incremento di nuova superficie edificabile, per gli edifici Residenziali che dispongono di aree pertinenziali libere.

Si chiede la realizzazione di addizioni volumetriche verso spazi liberi pertinenziali, fino a **36 mq.** di Superficie edificabile (SE) per unità abitativa ad uso residenziale.

Si chiede inoltre che gli interventi di addizione volumetrica di cui alle lettera **a** e **b** del comma 1 siano cumulabili tra loro.

Art. 27 - Classe 6 - comma 1- prevede:

...omissis

a) interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi, con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi, con incremento della SE fino ad un massimo del 20 % di quella originaria ed il raggiungimento di un'altezza massima di 10,50 ml.

b) in alternativa alla sostituzione edilizia di cui alla precedente lett. a, sono consentite le addizioni volumetriche agli edifici esistenti con destinazione d'uso industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi con incremento fino al 20 % della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq. Aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo.

Si osserva l'entità dell'incremento consentito sopra evidenziato

Si reputa necessario prevedere, per gli interventi di sostituzione edilizia e/o addizioni volumetriche agli edifici esistenti produttivi, con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi, un maggior incremento della SE.

Si chiede che, per gli interventi di sostituzione edilizia e/o addizioni volumetriche agli edifici esistenti produttivi, con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi, l'incremento sia pari al **30 %** anziché del 20 % come previsto.

Non sono contemplati incrementi volumetrici ai fabbricati classificati R all'interno delle classi di intervento, si ritiene comunque di dover garantire a questi ultimi, interventi di miglioramento funzionale parimenti alle classi di intervento 4 o 5.

L'art 29 – Disposizioni sulle distanze:

“Nel calcolo della distanza sono comunque compresi tutti gli altri elementi costruttivi suscettibili di estendere ed ampliare in misura non irrilevante la fruibilità dell'edificio, ivi compresi i balconi in aggetto e altri manufatti accessori, ancorché non delimitati da pareti”

La 39R/2018 dispone:

L'art. 216 della L. R. 65/214 ed il relativo Regolamento di attuazione 39R/2018 dispone:

Art 40 La distanza fra edifici e o confini si calcola dalla sagoma,

Art 43 il balcone concorre alla delimitazione della sagoma se aggettante oltre 1,50 m dalle delimitazioni esterne.

Dal combinato disposto dell'art 40 e 43 il balcone fa distanza se ha un aggetto superiore a m 1,50

Per quanto sopra, al fine di non generare una errata interpretazione, si chiede che l'ultimo capoverso del comma 1, del presente articolo sopra riportato, venga soppresso.

Art. 36 - Contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli

Consentire negli interventi edilizi più rilevanti una **riduzione fino al 15% della superficie fondiaria da destinare a suolo completamente permeabile sistemato a verde**, risulta eccessivo in termini di reale tutela idrogeologica del territorio, vista la fragilità e la delicatezza del territorio comunale (dimostrata dagli eventi estremi e calamitosi succedutesi) ed atteso che proprio nei documenti di indirizzo e di analisi del POC, la sicurezza idrogeologica del territorio, risultava uno dei pilastri a fondamento del piano. Infatti è tecnicamente dimostrato che le eventuali pavimentazioni cosiddette drenanti, proprio per la loro struttura e composizione, riescono ad assorbire una quota parte delle acque meteoriche e di corrivazione, la quale, nei casi dei prodotti di più alta qualità, può arrivare ad un massimo del 80% in condizioni ambientali e fisiche ottimali, ovvero in condizioni di piogge normali e di perfetta manutenzione e pulizia della superficie pavimentata. Mentre tale capacità drenante precipita drasticamente (anche solo fino ad un 30%) proprio nei casi di eventi meteorici estremi come quelli causati da forti temporali o dalle cosiddette bombe d'acqua. **Si osserva pertanto di mantenere sempre la condizione più cautelativa, ossia almeno lo standard indicato dalla normativa regionale pari al 25% di superficie permeabile a verde** rispetto alla superficie fondiaria complessiva interessata dall'intervento edilizio.

Art. 58 - Percorsi pedonali e ciclabili – Si osserva che questo articolo risulta **solamente una declaratoria di principi, di concetti generali e di buone intenzioni**, ma **non fornisce alcuna previsione urbanistica o prescrizione attuativa per specifici interventi** (si richiama anche quanto già sopra detto per le piste ciclabili). Nell'articolato adottato si tiene a precisare addirittura che i tracciati indicati dal piano “...non individuano aree soggette a vincoli d'esproprio...”. Si ritiene pertanto che la normativa del POC, se allo stato attuale non è in grado di definire una concreta rete ciclabile/pedonale urbana e turistica, quanto meno dovrebbe

esplicitamente **demandare alla formazione di un piano attuativo per la mobilità dolce ciclabile e pedonale.**

Art. 63 – interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato - comma 5 prevede:

La realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti, è ammessa ad eccezione che per gli ambiti R1 e R2.

La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

*La superficie della vasca non dovrà **superare 60 mq.** la profondità media non dovrà superare 1,80 ml.;*

La forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;

il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;

eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;

L'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al rabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio;

è da privilegiare l'adozione di tecniche e tecnologie volte al massimo risparmio idrico, anche attraverso sistemi di riutilizzo e ricircolo delle acque ricorrendo soltanto a necessari rabboccamenti e utilizzando forme di depurazione delle acque che riducano l'impatto ambientale.

Si osserva in merito alla superficie della piscina per le residenze che dispongono di una vasta area pertinenziale; si contesta il divieto dell'approvvigionamento idrico per il carico della piscina stessa.

Si propone di incrementare la superficie della piscina per le residenze che dispongono di una vasta area pertinenziale, comunque con il limite massimo di **mq. 100**, come previsto per gli agriturismi (ved. art. 92.2).

Il divieto dell'approvvigionamento idrico per il carico è da eliminare, in quanto così come riportato sembrerebbe possibile attuarlo solo con l'acqua piovana o comprando l'acqua che la cui provenienza è la stessa dell'acquedotto!

Si richiede di modificare il presente comma, come sotto riportato:

La realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti, è ammessa ad eccezione che per gli ambiti R1 e R2.

La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- per i terreni di pertinenza di unità abitative sino a mq. 1.000, la superficie della vasca non dovrà superare 60 mq. per le aree pertinenziali di superficie superiore è consentito un incremento pari al 2% dell'area eccedente i 1.000 mq. , sino ad un massimo assoluto di mq. 100; la profondità media non dovrà superare 1,80 ml.;

In merito alla forma, colore, dimensioni dei percorsi e utilizzo dei materiali il tutto deve essere realizzato con il migliore inserimento nel contesto ambientale.

Il carico e lo scarico della vasca dovrà essere effettuato esclusivamente durante l'orario notturno.

E' da privilegiare l'adozione di tecniche e tecnologie volte al massimo risparmio idrico, anche attraverso sistemi di riutilizzo e ricircolo delle acque ricorrendo soltanto a necessari rabboccamenti e utilizzando forme di depurazione delle acque che riducano l'impatto ambientale o Bio-piscine.

Art. 64 – le aree verdi non edificate - comma 5 prevede:

All'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata; non è ammessa la trasformazione in giardini di tipo urbano nei casi in cui le aree a verde privato siano a contatto con il territorio aperto e mantengano caratteristiche di ruralità, affinché contribuiscano a svolgere la funzione di transizione come componenti del paesaggio rurale. In tali aree sono ammessi i soli interventi privi di rilevanza urbanistico – edilizia, come definiti dalla normativa regionale.

In neretto viene evidenziata la parte oggetto di osservazione.

Non si comprende il divieto di trasformazione di dette aree in giardini di tipo urbano

Si richiede di modificare il presente comma nel seguente modo

All'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata; In tali aree sono ammessi i soli interventi privi di rilevanza urbanistico – edilizia, come definiti dalla normativa regionale.

Artt. 64 e 65 (Aree verdi non edificate / Aree private scoperte)

Si osserva che non è ben definito se in queste aree sia ammessa la sistemazione di parcheggi pertinenziali dell'edificato o delle residenze esistenti.

Art. 67 Articolazione della residenza – comma 5 prevede:

... omissis ...

Di norma il passaggio alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali poste al piano terreno è consentito allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi, mentre il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi e vani abitabili non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere esclusivamente nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori. Queste

limitazioni non si applicano agli ambiti R1 dei centri collinari e montani, per i quali il P.O. favorisce il riuso e il presidio degli ambiti R1 e R2. ... omissis ...

In neretto viene evidenziata la parte oggetto di osservazione.

Si ritiene estremamente penalizzante vietare il cambio di destinazione in assoluto, senza tenere conto che esistono delle unità immobiliari che hanno la possibilità di accedere dall'androne comune del fabbricato in cui ricadono.

Si richiede di modificare il presente comma, come sotto riportato:

Di norma il passaggio alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali poste al piano terreno è consentito allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi, mentre il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi e vani abitabili è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze solo nel caso in cui la nuova unità immobiliare abbia ingresso esclusivamente dall'androne comune utilizzando l'accesso principale del fabbricato o da pertinenza laterale del fabbricato. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere comunque nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori. Queste limitazioni non si applicano agli ambiti R1 dei centri collinari e montani, per i quali il P.O. favorisce il riuso e il presidio degli ambiti R1 e R2.

Art. 69 i borghi e gli addensamenti lineari storici – comma 3 - (R2) prevede:

... omissis ...

*3. Fatta eccezione per i centri dei nuclei collinari e montani, come definiti dal P.S., dove il P.O. non stabilisce alcun limite dimensionale oltre a quelli previsti dalla legge, in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie Utile (SU) minima di mq. 50. Qualora esistano già unità abitative di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Fatta eccezione per i centri dei nuclei collinari e montani, al piano terreno degli edifici la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi **non** è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici **che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare**; ... omissis ...*

In neretto viene evidenziata la parte oggetto di osservazione.

Considerazioni

Col vigente Regolamento Edilizio Comunale, vengono già limitati i cambi di destinazione d'uso per quelle unità immobiliari con destinazione d'uso diversa da quella della civile abitazione che prospettano strade e/o piazze all'interno dei centri storici. Partendo dal presupposto che già l'attuale norma appare estremamente restrittiva in quanto impone un vincolo generalizzando a tutto il tessuto storico mentre, a parere nostro, avrebbe potuto limitarlo a determinate arterie cittadine che, in quanto destinate al commercio, dovevano essere effettivamente salvaguardate da cambi d'uso impropri, con le vigenti N.T.A., tale vincolo viene ulteriormente esteso a tutti gli

immobili storici di tutto il territorio comunale ad eccezione delle frazioni montane. Un'ulteriore limitazione che non trova una giustificata motivazione sulle ragioni che hanno condotto il pianificatore a consentire un cambio d'uso per un'unità immobiliare che prospetta su un vicolo privato, mentre non è concesso se tale vicolo è pubblico. Come sopra accennato, sarebbe opportuno definire una lista di strade e piazze dove effettivamente ci sia la necessità di impedire la trasformazione di attività commerciali in appartamenti.

Sarebbe inoltre necessario avere una maggior definizione del termine "PROSPETTA" in modo tale da non dover incorrere ad interpretazioni varie.

Anche per questo comma si ribadisce quanto rappresentato al punto precedente.

Si richiede di modificare il presente comma, come sotto riportato:

Fatta eccezione per i centri dei nuclei collinari e montani, come definiti dal P.S., dove il P.O. non stabilisce alcun limite dimensionale oltre a quelli previsti dalla legge, in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie Utile (SU) minima di mq. 50. Qualora esistano già unità abitative di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Fatta eccezione per i centri dei nuclei collinari e montani, al piano terreno degli edifici la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, solo nel caso in cui la nuova unità immobiliare abbia ingresso esclusivamente dall'androne comune utilizzando l'accesso principale del fabbricato o da pertinenza laterale del fabbricato. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere comunque nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori.

In subordine si propone di individuare le arterie cittadine nelle quali non è possibile trasformare (cambio di destinazione) in alcun modo i piani terreni a civile abitazione.

Definire maggiormente il termine "PROSPETTA".

Artt. 69 / 70 // 71 / 72 / 73 - Articolazione della residenza

In generale si osserva che in tutte le articolazioni della residenza attinenti questi articoli delle N.T.A., le norme dettano una **superficie utile (SU) minima** per singolo alloggio estremamente ampia. Tale superficie così rilevante risulta non aderente alla reale configurazione del patrimonio edilizio che costituisce queste parti del territorio comunale. Tutte queste articolazioni residenziali si trovano infatti in ambiti urbani densi o molto densi e contemplan, soprattutto per la fascia di costa, una vasta strutturazione di seconde case, le quali formano anche l'ossatura dell'economia turistica e balneare locale. Un dimensionamento minimo della residenza quale quello adottato, andrebbe a creare anche un elemento di forte criticità per una parte importante dell'economia locale, sia in termini di economia turistica che di mercato edilizio.

Art. 70 – Le ville e i giardini storici - comma 1

Primo rigo, è presente un refuso/errore di battitura che rende non chiaro il dispositivo normativo.

Art. 70 – Le ville e i giardini storici - comma 3 - prevede:

In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie Utile (SU) minima di mq. 90 . Qualora esistano già unità abitative di Superficie Utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

In neretto viene evidenziata la parte oggetto di osservazione ed in analogia a quanto previsto per la tipologia (R2), si ritiene opportuno prevedere l'ampliamento funzionale anche per questa tipologia.

Si ritiene, nel caso di frazionamento che il vincolo della superficie Utile (SU) minima di **mq. 90** sia eccessiva. Inoltre in analogia a quanto previsto per la tipologia (R2), anche la tipologia (R3) possa usufruire dell'ampliamento funzionale.

Si evidenzia che le N.T.A. per i fabbricati in classe 3 consentono, sia la sostituzione dei solai ed il loro rifacimento a quote diverse da quelle originali anche al fine dell'utilizzo del piano sottotetto, sia la modifica dell'aspetto esteriore degli edifici. Pertanto si ritiene che sia necessario prevedere, e quindi consentire, la possibilità di un piccolo ampliamento funzionale, necessario a seguito di un intervento di ristrutturazione edilizia, in funzione e conseguente anche ad un eventuale frazionamento.

Si richiede di modificare il presente comma, apportando le modifiche sotto riportate, per le motivazioni sopra esposte relativamente al vincolo di superficie per il frazionamento:

In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie Utile (SU) minima di mq. **80**. Qualora esistano già unità abitative di Superficie Utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Art. 71 – Le addizioni residenziali unitarie - comma 3, Art. 72 – La residenza in aggiunta - comma 3, Art. 73 – Le aree miste - comma 3, Art. 74 – comma 2 prevedono:

In ogni fabbricato esistente, eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie Utile (SU) minima di mq. 60. Qualora esistano già unità abitative di Superficie Utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

In neretto viene evidenziata la parte oggetto di osservazione.

Si ritiene che, in caso di frazionamento, la prescrizione della Superficie Utile (SU) minima di mq. 60 sia eccessiva.

La tipologia del trilocale più servizi, è il taglio di appartamento più occorrente nell'attuale situazione socio-economica della nostra realtà ed è costituito da: Cucina, Pranzo, Camera, Bagno e disimpegni - corridoi - ripostigli per un complessivo di mq. 45, (come quelli previsti per la città antica -R1- ed uguale ai borghi -R2-) che si ritiene equo prevedere anche per questi tessuti edilizi, così come per gli altri a seguire, in considerazione anche della possibilità di realizzare al posto della cucina il locale cottura ottenendo un maggior spazio di soggiorno.

Si richiede per le motivazioni sopra esposte relativamente al vincolo di superficie per il frazionamento che in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie Utile (SU) minima di **mq. 45** come da limite di legge.

Art. 76 - Le aree produttive del Carrione – comma 2 - prevede:

All'interno dell'ambito P1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Industriale e artigianale nelle sotto-articolazioni (b), Commerciale al dettaglio (limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2), Commerciale all'ingrosso e depositi (f), Direzionale e di servizio (e).

In neretto viene evidenziata la parte oggetto di osservazione.

Si chiede nel rispetto di una maggiore flessibilità che, debba essere consentito alle attività industriali/artigianali di accedere dalla **b1** e/o **b2** alla **b3** (ved. art. 11) .

Art. 77 – Le piastre produttive specializzate - comma 3 prevede:

Negli ambiti P2, per le attività Industriali e artigianali gli interventi devono osservare le seguenti prescrizioni:

Distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza;

- distanza minima dai confini pari all'altezza o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto;

- indici urbanistico edilizi = 0,80 mq/mq; Rc = 40 %; H massima = ml.12,00 escluso volumi tecnici; sono ammesse altezze maggiori di ml.12,00, che in ogni caso non potranno superare i ml.50,00, commisurate alle effettive esigenze degli interventi che dovranno essere adeguatamente documentate nei relativi progetti, in tal caso la distanza minima da strade e confini dovrà essere pari a ml.12,00;

- per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ampliamento "una tantum" nella misura massima del 10 % della SE esistente fino ad un max. di mq. 50 di SE

In neretto viene evidenziata la parte oggetto di osservazione.

Si ritiene opportuno:

una distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza;

una distanza minima **5,00** mt. dai confini o pari all'altezza se il lotto confina con aree residenziali, o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto;

aumentare il rapporto di copertura da **40 al 50 %** (come previsto al comma 3 dell'art. 79 per la P4) ed incrementare l'ampliamento "una tantum" dal **10% al 30%** (come previsto al comma 4 dell'art. 79 per la P4) incrementando la SE max prevista da **mq. 50 a mq. 200**. Visto l'ambito in cui si sviluppano le piastre produttive l'altezza massima prevista in mt. 50 sembra eccessiva.

Si evidenzia che il vigente Regolamento Urbanistico per la zona Industriale/Artigianale esistente e di completamento, per la sottozona D1 (zona evidenziata con la lettera "A") appartenente alle Utoe 1D5, 1D6 e 1C9 del Piano Strutturale prevede il R. C. = al **50 %**. Pertanto si ritiene opportuno confermare tale previsione, quanto meno per i fabbricati che ricadono in tale zona.

Art 77 – Le piastre produttive specializzate - comma 5 - prevede:

Le attività industriali per le quali il P.O attribuisce la destinazione d'uso b2 - piazzali e depositi di materiali lapidei – gli interventi per la classe 6 consentono ampliamenti fino ad un massimo del 30%, della SE esistente, per un'altezza massima di 12 ml.

Subordinato alle compensazioni ambientali di cui al precedente Titolo IV e all'introduzione di barriere verdi di adeguata consistenza a confine con altri ambiti, residenziali e no.

In neretto viene evidenziata la parte oggetto di osservazione.

Si ritiene che per le attività industriali per le quali il P.O attribuisce la destinazione d'uso b2 - piazzali e depositi di materiali lapidei – debbano essere consentiti interventi di nuova edificazione per consentire alle aree prive di edificato, una dotazione minima per realizzare uffici e servizi per le maestranze necessarie a poter svolgere la relativa attività di deposito a cui occorre anche una minima disponibilità di strutture coperte.

In base alle motivazioni sopra si propone:

Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui al suddetto comma, possono essere consentiti interventi di ampliamento "una tantum" nella misura massima del 30%, della SE esistente, per un'altezza massima di **7,50** ml. o pari all'esistente, subordinato alle compensazioni ambientali di cui al precedente Titolo IV e all'introduzione di barriere verdi di adeguata consistenza a confine con altri ambiti, residenziali e no.

Art 79 – Gli edifici della produzione diffusa – comma 2, 3 e 4 prevede:

2. All'interno dell'ambito P4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*Industriale e artigianale (nelle sotto-articolazioni **b1** e **b2**, Commerciale al dettaglio (limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2), Direzionale e di servizio (nelle sotto-articolazioni e1, e3 ed e5), Commerciale all'ingrosso e depositi (f).*

*3. Le attività per le quali il P.O attribuisce la destinazione d'uso Industriale e artigianale - **gli interventi per la classe 6** consentono ampliamenti fino al raggiungimento di un rapporto di copertura Rc del 50%, per un'altezza massima di 12 ml. Subordinato alle compensazioni di cui al precedente Titolo IV.*

*4. Le attività per le quali il P.O attribuisce la destinazione d'uso b2 - piazzali e depositi di materiali lapidei - **gli interventi per la classe 6** consentono ampliamenti fino ad un massimo del 30%, della SE esistente, per un'altezza massima di 12 ml. Subordinato alle compensazioni ambientali di cui al precedente Titolo IV e all'introduzione di barriere verdi di adeguata consistenza a confine con ambiti, residenziali e no.*

In neretto viene evidenziata la parte oggetto di osservazione.

Le integrazioni che vengono richieste relativamente al comma 3, si ritengono necessarie in merito alla definizione delle distanze e per poter usufruire dell'ampliamento "una tantum", così come previsto per la tipologia (P2).

Mentre le integrazioni che vengono richieste relative al comma 4, indipendentemente dalla classe assegnata, risultano necessarie per consentire alle **aree prive di edificazione**, una dotazione

minima di uffici e servizi per le maestranze, necessarie allo svolgimento della relativa attività (non sempre deposito di materiali lapidei), che necessitano anche di una minima disponibilità di strutture coperte.

In base alle motivazioni sopra rappresentate, **si richiede** di modificare il presente comma, , come sotto riportato:

2. All'interno dell'ambito P4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Industriale e artigianale (nelle sotto-articolazioni b1 e, b2, Commerciale al dettaglio (limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2), Direzionale e di servizio (nelle sotto-articolazioni e1, e3 ed e5), Commerciale all'ingrosso e depositi (f).

3. Le attività per le quali il P.O attribuisce la destinazione d'uso Industriale e artigianale - gli interventi consentono ampliamenti fino al raggiungimento di un rapporto di copertura Rc del 50%, per un'altezza massima di 12 ml., distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza; distanza **5,00** mt. minima dai confini o pari all'altezza del fabbricato in caso di confine con area residenziale, o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto; subordinato alle compensazioni di cui al precedente Titolo IV.

Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui al suddetto comma, possono essere consentiti interventi di ampliamento "una tantum" nella misura massima del **20 %** della SE esistente fino ad un max. di mq. **100** di SE, per un'altezza massima di **12** ml. Subordinato alle compensazioni ambientali di cui al precedente Titolo IV e all'introduzione di barriere verdi di adeguata consistenza a confine con ambiti, residenziali e no.

4. Le attività per le quali il P.O attribuisce la destinazione d'uso b2 - piazzali e depositi di materiali lapidei – gli interventi di nuova edificazione devono osservare le seguenti prescrizioni:

Rc = **20%** con un massimo di 100 mq di SC; H massima = ml.**7,00** escluso volumi tecnici; distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza; distanza **5,00** mt. Minima dai confini, o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto; subordinato alle compensazioni di cui al precedente Titolo IV.

Per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui al suddetto comma, possono essere consentiti interventi di ampliamento "una tantum" nella misura massima del **30 %** della SE esistente fino ad un max. di mq. **50** di SE per un'altezza massima di **12 ml.** Subordinato alle compensazioni ambientali di cui al precedente Titolo IV e all'introduzione di barriere verdi di adeguata consistenza a confine con ambiti, residenziali e no.

Art. 88 -territorio rurale - disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali - comma 1 prevede:

Nei frazionamenti e nei mutamenti di destinazione d'uso verso la categoria residenziale, laddove consentito dalle presenti Norme, è necessario: che le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con superficie minima di 45 mq. e una SE media non inferiore a 70 mq.; non è comunque ammesso il

mutamento di destinazione d'uso di edifici isolati con Superficie edificabile (o edificata) (SE) inferiore a 70 mq;

Che per ciascuna unità immobiliare con resede autonomo o condominiale si dimostri, in aggiunta alle dimensioni minime e medie degli alloggi, la disponibilità di adeguati locali accessori, ad uso di rimessa, cantina o deposito, per una superficie di almeno 8 mq., tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno.

In neretto viene evidenziata la parte oggetto di osservazione.

Si richiama quanto già evidenziato al precedente punto relativamente al frazionamento, in merito alla prescrizione della Superficie Utile (SU) minima.

Si richiede di modificare il presente comma, in merito al frazionamento, si ritiene opportuno quindi **che la SE media prevista non inferiore a 70 mq. sia ridotta a mq. 55;**

Conclusioni

Non appare pienamente giustificabile, secondo le logiche che sottendono il piano, la scelta dell'Amministrazione Comunale di vietare le nuove costruzioni residenziali negli (ormai pochi) spazi liberi nelle zone di saturazione. Tale scelta, infatti, concretizzando un'applicazione superficiale e solo apparente del principio di limitazione del consumo di suolo, si pone in realtà in contraddizione con esso, nella sua reale accezione.

L'espressione "consumo di suolo zero", che è diventata lo slogan della nuova direttiva di governo del territorio, non può e non deve intendersi come sinonimo di "blocco alla nuova costruzione".

Il concetto è ben diverso e mira a realizzare l'obiettivo di rendere il territorio aperto luogo della conservazione e della tutela e il nucleo edificato il luogo delle trasformazioni. In altre parole, non far espandere inutilmente la città oltre i suoi nuclei. Ammettere la fabbrica in spazi inedificati di dimensioni modeste e tali da non poter essere utilizzati per verde pubblico all'interno delle zone di saturazione non comporta un reale consumo di suolo nel senso anzidetto, in quanto nei lotti liberi si insiederebbero edifici all'interno di un tessuto già costruito completandolo.

Al contrario si è scelto di permettere un indistinto aumento di volume pari al 20% del costruito (R5) senza che sia stato normato alcun rapporto con il lotto relativo all'edificio esistente, oltretutto permettendo l'aumento di altezza di un metro.

Tutto questo porta alla aberrante conseguenza che chi ha a suo tempo costruito il massimo allora consentito, o legittimato a posteriori, potrà costruire un ulteriore 20%, realizzando un edificio che sfrutta il lotto, mentre chi ha un piccolo fabbricato con un'ampia area residenziale potrà realizzare solo un piccolo ampliamento non proporzionale alle reali necessità.

Si riscontra inoltre che nel Piano

Le tavole di ricognizione degli standard urbanistici appaiono carenti e talvolta non coerenti con le tavole delle zone territoriali omogenee e con le tavole della disciplina del territorio

La tavola della crescita urbana all'interno della relazione illustrativa non espone adeguatamente la crescita ottocentesca di Carrara.

Manca un'adeguata tavola di facile lettura relativa al quadro di unione generale.

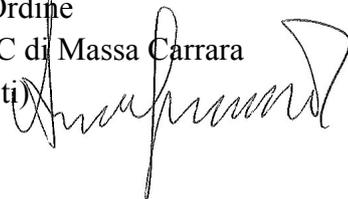
Una annotazione finale sull'impostazione dell'architettura normativa di piano, che può, anche con una nota di colore, sintetizzare quello che è emerso in più punti di tutte le osservazioni qui presentate, ovvero troppo spesso la non aderenza dell'impostazione e delle previsioni del POC al reale assetto di questo territorio ed alle sue esigenze di tutela, soprattutto al riconoscimento delle grandi complessità e delle estreme fragilità che un territorio, pur non grande e di "provincia" come questo, presenta.

Per quanto sottolineato si evidenzia appunto che queste norme dedicano giustamente, ben **19 articoli e 14 pagine al territorio rurale ed alle attività agricole**, ma "solo" purtroppo **un articolo di 16 righe al porto e altrettanto un solo articolo di sole 14 righe alle cave**.

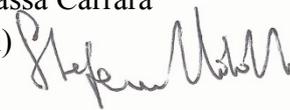
Ordini e Collegio professionali si augurano emerga la volontà dell'amministrazione a prendere provvedimenti immediati, accogliendo il contributo del documento presentato, per giungere in tempi stretti alla conclusione di questa pianificazione territoriale e non bloccare il settore edilizio troppo a lungo. Tale tempestività risulterà determinante sull'economia e le sorti del territorio, che non andrà a gravare ulteriormente sulla stato di crisi economica generata dalla situazione di emergenza sanitaria del Covid-19.

Distinti saluti

Il Presidente dell'Ordine
degli Architetti PPC di Massa Carrara
(Arch. Arturo Giusti)



Il Presidente dell'Ordine
degli Ingegneri di Massa Carrara
(Ing. Stefano Nadotti)



Il Presidente del Collegio
Geometri e G.L. di Massa Carrara
(Geom. Tiziana Marrazzo)

